Die Zeitpachtverhältnisse landwirtschaftlicher Großbetriebe in Mecklenburg-Schwerin

*

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde einer hohen rechts- und wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Rostock

vorgelegt von

Hugo Buhl, Diplom-Landwirt
aus Unna in Westfalen

1 9 2 7

Mittelbadische Druckerei u. Verlagsanstalt / Achern (Baden)

BIBLIOTHEEK
RIJKS
UNIV.
LEIDEN

Referent: Professor Dr. v. Dietze

Inhaltsübersicht

Seite

Vorwort 7

I. Entwicklung bis gegen Ende des 19. Jahrhunderts . . . . 9—19
a) Allgemeiner Überblick in Deutschland 9
b) Insbesondere in Mecklenburg-Schwerin 10
1. Selbstbewirtschaftung der heutigen Pachthöfe durch die Besitzer im 16. und 17. Jahrhundert 10
2. Der Übergang von der eigenen Verwaltung zur Verpachtung der Höfe 12
3. Die Zeitpachthöfe im 19. Jahrhundert 16
4. Das Pachtrecht 18

II. Das Pachtrecht seit Beginn des 20. Jahrhunderts . . . . 19—23

III. Die Pachtverhältnisse seit Beginn des 20. Jahrhunderts . . 23
1. Verpächter und Pächter 23
2. Der Pachtzins 27
a) Vor dem Kriege.
b) Während des Krieges und in der Inflationszeit.
c) Heute.
3. Steuern und Abgaben 30
a) Vor dem Kriege.
b) Während des Krieges und in der Inflationszeit.
c) Heute.
4. Bauliche Lasten an Gebäuden, Wegen und Meliorationen 32
a) Vor dem Kriege.
b) Während des Krieges und in der Inflationszeit.
c) Heute.
5. Die Inventarfrage 38
a) Vor dem Kriege.
b) Während des Krieges und in der Inflationszeit.
c) Heute.
6. Allgemeine Bestimmungen der Pachtverträge 41
7. Das Verhältnis zwischen Verpächter und Pächter . . 45

IV. Die Kreditfrage der landwirtschaftlichen Pächter 48

Tabellen 49

Anmerkungen 64

Quellenverzeichnis 65

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41549216_0061

Vorwort

An archivalischen Quellen standen mir die Generalpachtakten und die Pachtakten der einzelnen früheren Ämter im Staatsarchiv zu Schwerin zur Verfügung. Daselbst konnte ich mich an Hand der Amtsregister über die Entwicklung des Pachtzinses und der Pachtdauer bei den einzelnen Pachthöfen in den verflossenen Jahrhunderten orientieren.

Die für meine Arbeit einschlägigen Akten im mecklenburg-schwerinischen Ministerium für Landwirtschaft, Domänen und Forsten reichen nur bis zum Jahre 1864. Die davor liegenden Akten sind durch einen Brand vernichtet worden. Die Pachtakten des städtischen Archivs in Rostock gaben mir guten Einblick in die Zeitpachtverhältnisse der städtischen Pachthöfe z. Zt. des 17. und 18. Jahrhunderts. Die Zeitpachtverhältnisse der städtischen Güter im 19. und 20. Jahrhundert studierte ich an Hand der Pachtakten der Kämmerei, Forst- und Hospitalverwaltung der Seestadt Rostock.

Leider boten sich unüberwindliche Schwierigkeiten bei der Bearbeitung der Zeitpachtverhältnisse der ritterschaftlichen Güter. Die großen und größten Privatverpächter gestatteten mir nicht die Einsichtnahme in ihre alten und ältesten Pachtkontrakte.

Auf dem mecklenburg-schwerinischen statistischen Amt in Schwerin wurden mir die landwirtschaftlichen Fragebögen der Pachthöfe über 100 ha von der letzten Betriebszählung des Jahres 1925 liebenswürdigerweise zur Verfügung gestellt.

Die heutige Wirtschaftslage der Zeitpächter erfaßte ich durch Fragebogen, welche ich an alle Zeitpächter landwirtschaftlicher Großbetriebe von Mecklenburg-Schwerin schickte. Von 459 versandten Fragebogen erhielt ich 134 gewissenhaft beantwortet zurück.

Meinen Dank möchte ich an dieser Stelle noch einmal allen sagen, die mich in meiner Arbeit angeregt und gefördert hatten, besonders meinem verehrten Lehrer, Herrn Prof. Dr. C. v. Dietze, Rostock.

Neuhaus i. Meckl., Februar 1927.

I. Entwicklung bis gegen Ende des 19. Jahrhunderts

a) Allgemeiner Überblick in Deutschland

Schon im Altertum ist die Zeitpacht bei Griechen und Römern bekannt gewesen. So wurde es, z. B. in Athen dem Vormund zur Pflicht gemacht, die Güter seines Mündels selbst zu bewirtschaften oder zu verpachten[1].

In Deutschland trat die Zeitpacht anfänglich gegen die Erbpacht zurück. Nur kleine Parzellen werden bereits im 9. Jahrhundert, gewöhnlich gegen Naturalabgabe oder Dienstleistungen in Zeitpacht vergeben[2]. Erst im 13. Jahrhundert wird hier und da der Versuch gemacht, ganze Höfe zu verpachten. Aus dieser Zeit sind Zeitpachtverträge bekannt, welche von 1—2—3—30jähriger Dauer waren[3]. Die Fürsten ließen ihre Güter, soweit sie nicht zu erblichen Besitzrechten vergeben waren, selber bewirtschaften, weil sie der Meinung waren, daß sie auf diese Weise die größten Einkünfte aus den Besitzungen für die Hof- und Staatskasse erzielten. Gegen Ende des Mittelalters lagen die Zeitpachtverhältnisse sehr im argen.

Durch die fortschreitende wirtschaftliche Entwicklung, deren Exponenten das Münz- und Geldwesen, Handel und Verkehr waren, mehrten sich die Ausgaben der Landesherren. Hinzu kamen die größeren Kosten der stehenden Heere und die erhöhten Ausgaben für die festbesoldeten Beamten. Für den größeren Ausgaben-Posten mußten mehr Einnahmen geschaffen werden. So kam es denn, daß die Fürsten und der Adel ihre Aufmerksamkeit mehr ihrem Grundbesitz zuwandten. Sie überzeugten sich, daß sie durch Verpachtung ihrer Gutshöfe einen höheren Reingewinn erzielen würden. Wie im Mittelalter so wählte man zunächst auch hier die Form der Erbpacht. Der erste mit der Erbpacht gemachte Versuch schlug jedoch fehl im Kurfürstentum Sachsen.

Die Entwicklung ging dann über die Generalpachten zur Einzelpacht. Die Pachtzeit war zuerst kurz. Sie betrug 4—6—9 bis 12 Jahre. Als Pachtzins wurde Geld ausbedungen. Daneben gab es auch einen Naturalpachtzins. Dieser war jedoch von untergeordneter Bedeutung. Die Lage der Pächter scheint damals keine

ungünstige gewesen zu sein. Wir können es aus dem Umstand schließen, daß die Pachtungen Generationen hindurch in einer Familie blieben. Im Anfange des 17. Jahrhunderts nimmt die Anzahl der Pachtungen in Deutschland zu. Der 30jährige Krieg hemmt jedoch diese Entwicklung. Wegen der Unsicherheit fanden sich in dieser Zeit oft gar keine Pächter. Man half sich dann mit der Gewährsadministration. Im Jahre 1664 wurde im Herzogtum Magdeburg die Gewährsadministration abgeschafft und zum ersten Mal die Domänen in Zeitpacht vergeben, und zwar mit gutem finanziellen Erfolge. 1670 hatte auch Kursachsen bereits viele Domänen verpachtet. Es folgte Braunschweig-Lüneburg im Jahre 1675. Hannover, welches 1650 noch alle Domänen selber verwalten ließ, hatte 1674 schon einen großen Teil davon in Zeitpacht abgegeben.

b) Insbesondere in Mecklenburg-Schwerin.

1. Selbstbewirtschaftung der heutigen Pachthöfe durch die Besitzer im 16. und 17. Jahrhundert.

In Mecklenburg-Schwerin vollzog sich der Übergang von der Administrierung von Gutsbetrieben zur Verpachtung in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts[4]. Dieser Prozeß ging nach und nach vor sich. Im 14. und 15. Jahrhundert war das Land der Grundherren, Landesfürst, Ritter und Geistlichkeit und Städte an die Bauern vergeben. Diese saßen seit der germanischen Kolonisation auf ihren Hufen. Die Hufe ist eine Flächeneinheit von zirka 30 Morgen = 7,5 ha[5]. Gleichzeitig diente die Hufe auch als Steuereinheit. Für die Nutzung seines Landes zahlte der Bauer an seine Grundherrschaft den Pachtzins, Geldbede genannt. Dieses Rechtsverhältnis können wir mit der Institution der Erbpacht vergleichen. Auf keinen Fall darf jedoch diese Einrichtung mit der Zeitpacht verwechselt werden. Ich möchte die Geldbede vielmehr als eine dauernd unveränderliche Steuer bezeichnen, sie mußte mit den Naturalabgaben dem Grundherrn ausgehändigt werden. Im übrigen waren die Bauern freie Leute.

Der Ritter wurde für seine Kriegsdienste vom Landesfürsten mit Land beschenkt. Er siedelte dort Bauern an, die zu ihm in grundherrschaftlichem Verhältnis standen. Der Ritter selbst saß auf seiner curia, einem Anwesen, das 4—8 Hufen groß war[6]. In dieser curia liegen die Anfänge des Gutshofes, also des landwirtschaftlichen Großbetriebes. Auch die andern Grundherren legten für sich solche Gutshöfe an. Sie heißen bei der Geistlichkeit grangien bei dem Landesfürsten und den Städten Meierhöfe oder Bauhöfe[7]. Diese Gutshöfe, wenn wir sie so nennen können, wurden von den Grundherren in eigener Regie bewirtschaftet. Die dazu erforderlichen Spann- und Handdienste mußten die dem Grundherrn unterstehenden Bauern leisten.

Im 15. Jahrhundert gab es noch wenig Gutshöfe. Der überragende Teil der landwirtschaftlichen Fläche in Mecklenburg wurde durch die auf ihren Hufen wohnenden Bauern genutzt. Sie brachten ihren Grundherren auch die Haupteinnahmen[8].

Im 16. Jahrhundert mehrten sich die Ausgaben der Grundherren, besonders die der Landesfürsten. Der Pachtzins der Bauern, die Geldbede, durfte jedoch nicht erhöht werden. Man mußte also eine neue Einnahmequelle schaffen.

Im Laufe der Jahre hatte die Erfahrung gelehrt, daß aus den Gutshöfen mehr Einnahmen zu erzielen waren, als durch die Abgaben der Bauern. Überdies war man sich klar, daß durch bessere Bewirtschaftung die Erträge der Gutshöfe noch zu steigern waren[9]. Die Anfänge des Merkantilismus, der es dem Landesherrn zur Aufgabe machte, durch eigene Unternehmungen die Einnahme des Landes zu vergrößern, taten das ihrige, den Ausbau und die Vermehrung der Gutshöfe von seiten der Grundherren in Mecklenburg-Schwerin zu forcieren.

Zwei Wege gab es, die zu diesem Zweck zu beschreiten waren. Man konnte das bereits landwirtschaftlich kultivierte Land der Bauern zu einem Gutshof zusammenlegen und den Bauern ihre Stellen kündigen. Oder es waren unbenutzte Landflächen neu zu kultivieren. Die Grundherren wählten beide Wege[10].

In dem sog. Bauernlegen der damaligen Zeit wetteiferten Landesfürst, Ritterschaft, Geistlichkeit und Städte. Sie alle besaßen ja genügend Bauernland, was sie im 13. und 14. Jahrhundert in jeder Weise zu vermehren bestrebt gewesen waren. Von den Städten gelang es damals meistens nur den kapitalkräftigen wie Rostock, Wismar und Parchim, die ja auch heute noch als Großgrundbesitzer in Frage kommen.

Der so gewonnene Gutshof wurde von einem Beamten des Grundherrn bewirtschaftet. Dieser Verwalter hieß in damaliger Zeit Hofmeister oder Meier. Die Kleinvieh- und Milchwirtschaft leitete die Meiersche oder auch Baumuhme genannt. An Gesinde befand sich auf solch einem Gutshofe nur ein Knecht, eine oder zwei Mägde und ein bis zwei Hirten. Mehr war ja auch nicht erforderlich, da die gesamten Hand- und Spanndienste auf dem Felde und auf dem Hofe von den Bauern verrichtet werden mußten[11]. Für dieses neue Meier- und Gutshofsystem diente Mecklenburg das Land Sachsen als Vorbild. Die Einnahmen eines solchen Hofes bestanden in Getreide, Butter und Tieren. Der Hofmeister oder Meier hatte die Bewirtschaftung des Gutshofes nach genauer vom Grundherrn gegebenen Anordnung durchzuführen. Solche Vorschriften über die Bewirtschaftung, z. B. der Meierhöfe des Landesfürsten finden wir in den jeweiligen Amtsordnungen der damaligen Zeit. Die Wirtschaftskontrolle über die Hofmeister wurde einheit-

lich und genau durchgeführt durch die Verwaltungsbeamten des Landesfürsten in den einzelnen Ämtern. Es waren dies der Küchenmeister, der Kornschreiber und der Amtsschreiber.

Bei den Städten lag die Bewirtschaftung der Meier- oder Bauhöfe in den Händen eines Verwalters. Der Rat und die ehrbaren Bürger der Stadt führten selber die Aufsicht und Kontrolle über die Bauhöfe. So wurde, z. B. in der Stadt Rostock jedem Bauhofe drei Bürger zugeteilt, die diese Kontrollfunktion auszuüben hatten[12].

Der Lohn für den Hofmeister, die Baumuhme oder Meiersche, für das Gesinde war in allen Teilen des Landes und für jeden Hof der gleiche[13]. Die schematische Besoldung des Hofmeisters und die allgemein bekannte menschliche Schwäche, als Angestellter oder Beamter nicht so ökonomisch zu wirtschaften wie der Eigentümer, brachten es mit sich, daß die Wirtschaftsleiter der in eigener Regie befindlichen Gutshöfe an den Erträgen des ihnen unterstellten landwirtschaftlichen Betriebes wenig Interesse hatten. Aus Sachsen erfuhr man, daß die Vergebung der Gutshöfe in Zeitpacht günstige finanzielle Ergebnisse gezeitigt hatte. Dieses sächsische Beispiel veranlaßte die Mecklenburger auch zur Zeitpacht überzugehen.

2. Der Übergang von der eigenen Verwaltung zur Verpachtung der Höfe.

Das Wichtigste für den Grundherrn bei der erstmaligen Verpachtung seiner Gutshöfe war die gleichbleibende Pachtrente, ohne Rücksicht auf gute oder schlechte Ernte. Da man anfangs keine Anhaltspunkte für die Höhe des Pachtzinses hatte, forderte man vom Pächter einfach den Betrag als jährliche Pachtrente, welchen man zur Zeit der Selbstbewirtschaftung als Jahres-Reinertrag aus dem Gutshofe herausgeholt hatte[14]. Der Verpächter muß also von der Voraussetzung ausgegangen sein, daß der Pächter bei weitem mehr aus dem nun verpachteten Betriebe herauswirtschaften würde. Hatte doch der Pächter neben der zu zahlenden Pacht auch den Lebensunterhalt für seine Familie zu verdienen.

Da die Pachtzeiten nur auf 1—4 Jahre liefen, war es dem Verpächter möglich, jeweils bei einer Neuverpachtung den Pachtzins zu erhöhen. Hiervon wurde hinreichend Gebrauch gemacht, sobald die Umstände es erlaubten[14]. Durch diese Maßnahme konnte der Verpächter immer an dem Fortschritt der landwirtschaftlichen Produktion finanziell Anteil nehmen. Wie heute, so war auch damals in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts zu Beginn der Verpachtung von Gutshöfen, dem Pachtverhältnis ein Pachtvertrag zu Grunde gelegt.

Diese ersten Pachtverträge waren, da es sich ja um eine kurze Pachtdauer handelte, kurz gefaßt und enthielten nur einige wich-

tige Punkte, z. B. die Anzahl der Pachtjahre, die Höhe des jährlichen Pachtzinses, die Bestimmungen über die Bewirtschaftung des Hofes, und die Vorschriften über die Behandlung der dienstpflichtigen Bauern. Im Pachtvertrage war fernerhin vermerkt, an welchen Tagen der Woche und wieviel Tage der einzelne Bauer mit seinen Leuten und Gespannen auf dem Pachthofe arbeiten mußte[15].

Gegen Ende des 17. Jahrhunderts wurden die Gutshöfe der Grundherren meistens noch unter der Hand verpachtet. Mit den Jahren sammelten jedoch die Verpächter Erfahrungen über die Verpachtung ihrer Güter. An Hand dieser Erfahrungen stellte der Landesfürst, der auch in damaliger Zeit der größte Verpächter neben den Rittern und den Städten war, um 1700 herum allgemeine Bedingungen für die öffentliche Verpachtung seiner Meierhöfe auf. Von dem Großherzog Karl Leopold sind noch Originalexemplare im Schweriner Staatsarchiv von diesen allgemeinen Pachtbedingungen vorhanden. Unter seiner Regentschaft bildete sich auch die Sitte heraus, die Höfe öffentlich gegen Meistgebot zu verpachten. So fand ich im Staatsarchiv ein großes Plakat, welches an allen öffentlichen Plätzen und an Kirchentüren ausgehängt worden war und auf dem unter andern die Höfe verzeichnet waren, welche in dem betreffenden Jahre zur Verpachtung anstanden. Auch von allen Kanzeln wurde diese Bekanntmachung verlesen. Mit der Einführung der Koppelwirtschaft wurde die Pachtzeit eine längere. Durch die Einteilung der Feldmark in sechs oder sieben Schläge wurde sie auf 7 oder 14 Jahre bzw. 6, 12, 18 Jahre festgesetzt. Die längere Pachtzeit machte es erforderlich, daß der Pachtvertrag dem Pächter eingehendere Vorschriften über das Pachtgut und über alles, was damit im Zusammenhang stand, gab. Der Vertrag konnte sich also nicht mehr auf einige wenige Punkte beschränken, die der Pächter zu beachten hatte.

Die Hauptgrundzüge der damaligen Pachtverträge sind bis auf unsere Tage in den heute geltenden Zeitpachtverträgen enthalten.

Der Pachthof wurde dem Pächter überlassen, damit er ihn nach guter Hauswirtsart bewirtschaften solle, die Pachtzeit umfaßte, wie ich oben bereits ausführte, 7 oder 14 bzw. 6 oder 12 Jahre.

Der Pachtzins wurde in Geld bezahlt und war auch in halbjährigen oder vierteljährigen Raten zu entrichten, ohne jeglichen Abzug. Nur bei Kriegsschäden, bei Schäden, die durch Feuer vom Himmel, wie es damals hieß, durch eine eventuell eintretende grassierende Seuche entstünden, verpflichtete sich der Verpächter, dem Pächter finanziell zu helfen. An Steuern war eine Art Kopfsteuer jährlich vom Pächter in Höhe von zirka 20—30 Thl. zu bezahlen. Weitere Steuern werden nicht genannt.

An kirchlichen Abgaben sind die zu tragen, welche auf dem Pachthof für den Prediger und den Küster ruhen. Diese Abgaben lagen ursprünglich auf den Bauernhufen, welche zum Pachthofe gelegt worden waren.

Die Gebäude müssen tunlichst mit den eigenen Bauern ausgebessert werden. Das war bei der damaligen Bauart — Lehmfachwerk mit Rohrdach — wohl möglich. Bei Neubauten liefert der Grundherr das Holzmaterial aus seiner Forst. Das Bearbeiten des Holzes und der Bau ist mit den Bauern unter Hinzuziehung von Handwerkern vom Pächter auszuführen. Die dabei entstehenden baren Auslagen erhält der Pächter zurückerstattet. Die Wege und Brücken auf dem Pachtgrundstück waren vom Pächter im ordnungsmäßigen Zustande zu erhalten.

Das Inventar war Eigentum des Pächters. Wir dürfen uns nicht das lebende und tote Inventar eines Pächters von heute unter dem damaligen Inventar vorstellen. Schon die derzeitige Bezeichnung, fahrbare Habe des Pächters, sagt uns, daß es im Vergleich zu heute wenig war. Es waren das einige Kühe, Schweine, Pferde, Federvieh, evtl. Schafe. Viel mehr war auch nicht erforderlich. Ackergeräte, Wagen, Handwerkszeug usw. mußten ja die dienstpflichtigen Bauern selber mitbringen. Die 2—4 Pferde, welche der Pächter besaß waren nur für seinen persönlichen Gebrauch vorhanden. Die Pferde für die Feld- und sonstige Arbeit brachten bekanntlich die Bauern mit.

Nicht selten kam es vor, daß der Pächter, der ja ein starkes Interesse daran hatte, außer seiner ausgelobten Pacht, einen hohen Reingewinn aus seinem Pachtbetriebe zu erzielen, seine dienstpflichtigen Bauern in unerlaubter Weise ausnutzte. Das war umso leichter, als die niedrige Gerichtsbarkeit über die Hintersassen des Gutshofes auf den Pächter während seiner Pachtzeit überging.

Zur Vermeidung solcher Übergriffe gab der Verpächter in den Pachtverträgen der damaligen Zeit seinem Pächter eingehende Vorschriften über die Behandlung und die Inanspruchnahme der Hintersassen. Zudem wurde in den Amtsordnungen auf diesen Punkt des öfteren mit allem Nachdruck hingewiesen[16].

Schon damals war es üblich, daß der Pächter eine Art Kaution für die gewissenhafte Erfüllung seines Vertrages zinslos hinterlegen mußte. Es war das sog. Pflug- und Saatengeld. Ein besonderer Wert wurde vom Verpächter darauf gelegt, daß der Pächter das Pachtgrundstück gut bestellt wieder abgab. Für jeden Pachthof war das Pflug- und Saatengeld genau den jeweiligen Verhältnissen entsprechend, festgelegt. Um 1700 herum finden wir schon in den Verträgen, daß der Pächter mit seinem ganzen Vermögen dem Verpächter für die gewissenhafte Erfüllung des Vertrages haftet. Selbst die Ehefrau mußte schon damals die selbstschuldnerische

Bürgschaft übernehmen. Der Pächter bekräftigte sein Versprechen durch einen Eid, der am Schlusse des Pachtvertrages schriftlich hinterlegt wurde[17]. Die Pächter hießen in damaliger Zeit „Pensionarien oder Konduktoren". Es waren Landwirte aus Mecklenburg oder auch aus Pommern, Brandenburg und Holstein. Auch Nichtlandwirte, wie z. B. ehemalige Kornschreiber, Amtsschreiber, Förster usw. pachteten die Gutshöfe. Diese Pächter waren natürlich freie Leute. Sie standen jedoch in einem gewissen Abhängigkeits- und Untergebenen-Verhältnis zu ihrem Verpächter. Wenn sie irgend eine Angelegenheit in ihrer Pachtsache zur Sprache bringen wollten, waren sie stets auf die Gunst ihres Grundherrn angewiesen. Sie bezeichneten sich in ihren Briefen an ihn immer nur als seine gehorsamen Diener[18].

Im 18. Jahrhundert gelang es, die Erträge des Bodens durch bessere landwirtschaftliche Technik und Anbauweisen zu erhöhen. Der Verpächter machte sich diese Entwicklung dadurch zunutzen, daß er den Pachtzins bei der Neuverpachtung erhöhte. Ganz bedeutend sind die Unterschiede in der Höhe des Pachtzinses von ein und demselben Pachthof im 17. und 18. Jahrhundert.

Der Pachtzins aus den in Zeitpacht vergebenen landwirtschaftlichen Großbetrieben stellte eine nicht unbedeutende Einnahme für die Grundherren dar. Das ist natürlich erklärlich für eine Zeit, in der die Landwirtschaft die Haupterwerbsquelle des Landes bildete. Industrie und Handel spielten noch keine bedeutende Rolle.

So ist es zu verstehen, wenn die Grundherren in Mecklenburg-Schwerin, d. s. der Landesfürst, die Ritter und die Städte dazu übergehen im 17. und 18. Jahrhundert einen weiteren großen Prozentsatz ihrer Bauern zu legen, um aus dem Land Gutshöfe zu machen, die dann verpachtet wurden. Ein großer Teil der heutigen verpachteten landwirtschaftlichen Großbetriebe ist in dieser Zeit durch Bauernlegen entstanden[19].

Die fortschreitende Entwicklung auf dem Gebiete des Ackerbaues brachte es mit sich, daß der Pächter mehr Leute und mehr Gespanne benötigte, als die ihm zu Diensten verpflichteten Bauern stellen konnten. So zeigen sich schon gegen Ende des 18. Jahrhunderts bei den Pächtern die Bestrebungen, mit eigenen Gespannen, Ackergeräten und Wagen neben denen ihrer Hintersassen die Saat schneller in die Erde zu bringen und die Ernte schneller zu bergen. Es gab in damaliger Zeit Pächter, die sich mit der Erlaubnis ihrer Verpächter die Dienste ihrer Bauern durch Geld ersetzen ließen[20].

Vollends durch die Bauernbefreiung wurde dieses alte Dienstverhältnis zwischen Pächter und Hintersassen aufgehoben.

3. Die Zeitpachthöfe im 19. Jahrhundert.

So sehen wir denn, wie im 19. Jahrhundert diese Entwicklung immer weiter fortschreitet. Der Pächter hat nicht mehr wie im 17. und 18. Jahrhundert eine kleine fahrbare Habe. Das gesamte lebende und tote Inventar, welches zur Bewirtschaftung erforderlich war, gehörte dem Pächter als Eigentum. Natürlich wurde dieses im Laufe der Jahrzehnte im 19. Jahrhundert je nach der Einstellung der Betriebsart größer. Wie bekannt, kommen nach und nach die modernsten landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte hinzu. Die Pachtzeit wurde eine längere. Sie wird in der Regel auf 18 oder 21 Jahre festgesetzt. Die neue fortschrittliche Art der Bewirtschaftung erforderte vom Pächter eine erhöhte Anwendung von Betriebskapital. Der Pächter mußte mit andern Worten mehr in sein Unternehmen hineinstecken. So waren also auch mehr Jahre erforderlich, um die Rente des aufgewendeten Kapitals herauszuwirtschaften.

Die Pachtverträge wurden länger. Sie mußten nun Punkte behandeln, die in früherer Zeit wegen der Kürze der Pachtdauer gar nicht in Frage kamen.

Das 19. Jahrhundert sieht die Landwirtschaft im Zeichen des Aufstieges. Wenn auch Krisen durchzumachen waren, so konnten diese den Fortschritt nicht aufhalten.

Natürlich brachte diese Entwicklung für den Verpächter einen höheren Pachtzins.

Das Verhältnis zwischen Verpächter und Pächter war ein Gutes. Der Verpächter war ein wohlwollender Helfer seines Pächters, wenn dieser bestrebt war, durch neuzeitliche Betriebsführung den Ertrag und den Wert des Pachtgrundstückes zu heben. Gern war natürlich der Verpächter bereit, solch einem Pächter den Pachtvertrag auf eine neue Pachtperiode zu verlängern. Natürlich mußte der Pächter einen höheren Pachtzins für dieses Entgegenkommen bezahlen.

Der Pachtzins wurde auch im 19. Jahrhundert, wie im 18. und 17. Jahrhundert nur in Geld entrichtet. Eine Naturalpacht oder Naturalgeldpacht kannte man bei der Verpachtung landwirtschaftlicher Großbetriebe nicht[21]. Die wirtschaftlichen Verhältnisse in Mecklenburg-Schwerin nahmen ihren ruhigen gleichmäßigen Gang. Man konnte also ohne Sorge einen langjährigen Zeitpachtvertrag abschließen und einen gleichbleibenden Geldpachtzins festsetzen.

Die steuerlichen Lasten, welche auf dem Grund und Boden in Mecklenburg-Schwerin lagen, waren nicht als drückend zu bezeichnen. Da ist zunächst die Landeskontribution zu nennen. Von den Ständen des Landes wurde die Höhe dieser Steuern festgelegt. Diese ständische Vertretung des Landes bildeten zum größten Teil

die Grundherren. Sie beeinflußten natürlich die Höhe dieser Landeskontribution zu ihren Gunsten. Ihre verpachteten Großbetriebe hatten durch diese Steuerpolitik auch die Annehmlichkeit von niederen Hufensteuern. Neben dieser ordentlichen Landeskontribution wurde in Ausnahmefällen eine außerordentliche und nötigenfalls eine Prinzessinnensteuer erhoben. Alle diese Steuern wurden in den meisten Fällen von den Pächtern, der Ritterschaft, der Städte und der drei Landesklöster getragen. Die Pächter des Landesfürsten waren von den eben aufgeführten Steuern befreit[22]. An baulichen Lasten hatte zu Beginn des 19. Jahrhunderts der Pächter noch wenig zu tragen. Da die Bauweise eine einfache war, Lehmfachwerk, so war der Pächter in der Lage, mit seinen eigenen Leuten die Reparaturen größtenteils selbst auszuführen. Das Holz wurde ihm dazu vom Verpächter geliefert.

Bei Neubauten leistete der Pächter die sämtlichen Fuhren zur Herbeischaffung des Baumaterials. Auch war er vertraglich verpflichtet, zur Unterstützung der Handwerker die erforderlichen Hilfskräfte von seinen Leuten zu stellen.

Die Kosten des Neubaus trug entweder der Verpächter ganz und der Pächter hatte während seiner Pachtzeit die Barauslagen zu verzinsen und zu amortisieren, oder der Pächter trug einen Teil der baren Baukosten mit.

Neben dem Inventar, welches dem Pächter als Eigentum gehörte, traf man in Mecklenburg-Schwerin auch verpachtete landwirtschaftliche Großbetriebe an, auf denen das Inventar als eisernes mitverpachtet war.

Bei den ältesten Pachtungen hingegen ergab es sich ja aus der Entwicklung, wie wir sahen, daß der Pächter sein Inventar selber stellen mußte.

Wirtschaftlich schwere Zeiten hatten die Pächter der landwirtschaftlichen Großbetriebe in Mecklenburg in den Jahren 1806 bis 1807 und der sich anschließenden Zeit der Kontinentalsperre durchzumachen. Kurz darauf folgte in den zwanziger Jahren eine neue, schwere Krisis, die natürlich auch den Pächterstand in Mitleidenschaft zog[23]. In diesen Jahren sind viele Pachtungen zediert worden. Eine weitere Krisenzeit hatte auch der Pächter ausgangs des 19. Jahrhunderts zu überstehen.

Eine freie Wirtschaft wurde den Pächtern im 19. Jahrhundert nicht gestattet. Sie waren an die ihnen vom Verpächter vorgeschriebene Fruchtfolge gebunden.

Im 19. Jahrhundert entwickeln sich die Zeitpachtverhältnisse allmählich zu solchen, wie wir sie heute haben.

Einschneidende Eingriffe von seiten des Staates in diese Institution sind im 19. Jahrhundert nicht vorgenommen worden.

4. Das Pachtrecht.

Die Mecklenburgischen Großherzogtümer waren bis zum Ausgang des 19. Jahrhunderts Länder des gemeinen Rechts, das durch die Landesgesetzgebung nur in verhältnismäßig geringem Umfange den jeweiligen praktischen Bedürfnissen entsprechend eine Fixierung und Weiterentwicklung erfahren hatte[24].

Nur auf dem Gebiete des Hypothekenrechts war die systematische landesgesetzliche Regelung einer in sich abgeschlossenen Rechtsmaterie erfolgt.

Im übrigen galt in Mecklenburg als allgemeines bürgerliches Recht der usus modernus pandectarum, wie er durch die deutsche Rechtswissenschaft herausgebildet, durch die Rechtsprechung tüchtiger Gerichte, vor allem des mit hervorragenden Juristen besetzten Oberappellationsgerichts zu Parchim, später zu Rostock (1818 bis 1879) zur Anwendung gebracht und im einzelnen durch Landesverordnungen den Verhältnissen und Rechtsanschauungen des Landes angepaßt war.

Ein ausgesprochenes Pachtrecht über landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, welches eine in sich abgeschlossene Rechtsmaterie dargestellt hätte, bestand nicht.

Für das Pachtverhältnis war lediglich der abgeschlossene Pachtkontrakt als Rechtsgrundlage maßgebend. An eine Änderung der einmal im Vertrage festgelegten Bestimmungen war nicht zu denken, auch wenn sie unter evtl. eingetretenen wirtschaftlichen Veränderungen nicht mehr zu erfüllen waren.

Wenn in Krisenjahren der Landwirtschaft die Pächter ihren Pachtzinsverpflichtungen nicht nachkommen konnten, so konnten sie auf Grund eines Bittgesuches von ihrem Verpächter eine Stundung, Herabsetzung oder auch Erlaß von bestimmten Pachtzinsraten erwirken. Bei den Domänenpächtern geschah dieses an ihren landesfürstlichen Verpächter meistens in Form eines Gnadengesuchs[25].

Kam der Pächter auf diesem Wege nicht zum Ziel, so konnte er, wenn ein anderer Pächter seinen Pachtvertrag anerkannte, die Pachtung allerdings nur mit dem Einverständnis seines Verpächters zedieren. War dieses jedoch nicht möglich, so blieb dem Pächter nur die Anmeldung des Konkurses übrig, um aus dem abgeschlossenen Vertrage herauszukommen.

Einmal hat im 19. Jahrhundert der Landesfürst durch eine gesetzliche Bestimmung in das auf Grund des Pachtkontraktes bestehende Rechtsverhältnis zwischen Verpächter und Pächter eingegriffen.

Es war dies nach dem Kriege von 1806 07, als die französischen Heere das Land Mecklenburg, d. h. seine landwirtschaftlichen Be-

triebe stark ausgesaugt hatten. Zwischen Verpächtern und Pächtern landwirtschaftlicher Großbetriebe war es zu Streitigkeiten gekommen, wer die Kriegsschäden zu tragen habe. Die Gerichte wußten oft selber nicht, wie sie in dieser neuentstandenen Frage entscheiden sollten.

Der Großherzog Friedrich Franz erließ daraufhin am 2. Dezember 1808 die „Patentverordnung wegen Ausgleichung der Kriegsschäden zwischen Pächter und Verpächter".

Sie sollte in erster Linie die Streitigkeiten aus den Kriegsschäden zwischen Verpächter und Pächter auf schnellstem Wege ohne ein langes gerichtliches Verfahren schlichten.

Wenn z. B. auf dem Pachtgute Schäden infolge des Krieges entstanden waren, also die Nutzung eine nicht vollständige war, so bestimmte diese Patentverordnung, daß der Pächter 14 Tage vor dem Zahlungstermine dem Gerichte eine beglaubigte Anzeige mache, damit eine, den neuen Verhältnissen angemessene Pachtsumme festgesetzt werden konnte.

II. Das Pachtrecht seit Beginn des 20. Jahrhunderts

Mit dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches am 1. Januar 1900 wurden alle gesetzlichen Bestimmungen über die Zeitpacht, wie sie in den jeweiligen Landesrechten existierten, aufgehoben.

Fortan war die Pacht gesetzlich geregelt im BGB. in den §§ 581—597. Es handelt sich in diesem Abschnitt des Gesetzbuches um jegliche Pacht; also auch um diejenige landwirtschaftlicher Großbetriebe in Mecklenburg-Schwerin.

Wenn im BGB. die Pacht mit der Miete abgehandelt worden ist, so deutet dies darauf hin, daß beide Gebiete als wesensgleich angesehen wurden[1].

Der Umstand, daß die Paragraphen über die Pacht so viele Jahre unangefochten blieben, noch eine Ergänzung fanden, beweist, daß man mit diesen gesetzlichen Bestimmungen auch bei der Verpachtung landwirtschaftlicher Großbetriebe auskam.

Erst die Kriegs- und Nachkriegszeit mit ihren oft von Grund auf veränderten Wirtschaftsverhältnissen brachte auch auf dem Gebiete des Pachtwesens landwirtschaftlicher Grundstücke neue gesetzliche Änderungen.

Da ist zunächst zu nennen die Bekanntmachung des Bundesrats vom 15. März 1918 über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken[2]. Diese Bekanntmachung ermöglicht in bestimmten

Grenzen eine Beaufsichtigung des Abschlusses von Grundstücksnutzungsverträgen, also auch von Pachtverträgen und ihre Beeinflussung durch die Verwaltungsbehörden. Praktisch wirkte sich diese Verordnung insofern aus, als alle Pachtverträge behördlich genehmigt werden mußten.

So ist denn auch in Mecklenburg-Schwerin seit dem 15. März 1918 bis zum heutigen Tage für die Gültigkeit von Pachtverträgen bei Grundstücken von mehr als 5 ha die behördliche Genehmigung erforderlich. Zuständig ist hier das Ministerium für Landwirtschaft, Domänen und Forsten in Schwerin.

Die einschneidenste gesetzliche Maßnahme auf dem Gebiete des Pachtwesens landwirtschaftlicher Grundstücke ist die Pachtschutzordnung. Sie ist ein Gesetz, welches entstanden ist auf dem Boden der staatlichen Zwangswirtschaft und der Inflation. Ihr Vorbild fand sie bei der Mieterschutzgesetzgebung. Sie entwickelte sich über die Kleingärten- und Kleinpachtlandordnung zu einer Pachtschutzordnung für die landwirtschaftlichen Pachtbetriebe aller Größenklassen.

Kommt aus diesem Gesetz für die Kleinpachten in erster Linie der sogenannte soziale Schutz in Frage, so haben wir es bei den verpachteten landwirtschaftlichen Großbetrieben vornehmlich mit dem wirtschaftlichen Pachtschutz zu tun.

Eine Pachtschutzordnung war ursprünglich nur gedacht als sozialer Schutz für die kleinen landwirtschaftlichen Pächter. Nach dem Kriege befürchtete man nämlich, daß die Verpächter Pachtverhältnisse, die zum Teil seit Geschlechtern bestanden hatten, um augenblicklichen Gewinnes willen kündigten, oder daß die Pachtpreise in einer auch durch die Erhöhung der Lebensmittelpreise nicht gerechtfertigten Weise gesteigert wurden[3].

Der Erlaß der Reichssiedlungsverordnung vom 31. Januar 1919 der vom Großgrundbesitz vielfach als eine Herausforderung empfunden wurde, gab bei dem Siedlungsausschuß der Nationalversammlung zu der Befürchtung Anlaß, daß der Großgrundbesitz von seiner wirtschaftlichen Machtstellung gegenüber den von ihm abhängigen kleinen Pächtern rücksichtslos Gebrauch machen würde. Eine Streitschrift des Dr. K a h r s t e d t : „Ein Beitrag zur Frage des Siedlungsgesetzes", worin als Antwort des Großgrundbesitzes auf das Reichssiedlungsgesetz die Kündigung von tausend kleinen Pächtern (40 000 Morgen) angedroht wurde, bestätigte die Befürchtung.

Daraufhin beantragte die verfassungsgebende Nationalversammlung bei der Regierung einen Gesetzentwurf, der

1. es unmöglich macht, daß Pachtland ohne wichtige Gründe den Pächtern entzogen wird,

2. soweit eine solche Entziehung ohne wichtigen Grund erfolgt ist, diese rückgängig macht,
3. ungerechtfertigt hohe Pachtpreise regelt.

Das Reichsarbeitsministerium als zuständige Behörde, arbeitete daraufhin den Entwurf einer Pachtschutzordnung aus unter Hinzuziehung von Vertretern aus Verpächter- und Pächterkreisen und deren Organisationen. Bei den Enquêten ergab sich das Resultat, daß es zur Kündigung von verpachteten landwirtschaftlichen Grundstücken aus politischen Gründen nirgends gekommen war. Demnach hielt man aus sozialpolitischen Gründen den Schutz, insbesondere des kleinen Pächters, für unbedingt erforderlich.

So legte denn der Reichsarbeitsminister am 24. April 1920 dem Reichsrat den Entwurf einer Pachtschutzordnung vor. (Drucksache Nr. 126 des Reichsrats.) Dieser Entwurf brachte in dreizehn Paragraphen eine fast vollständige materielle und formelle Regelung des geplanten Pachtschutzrechtes und sah für die Landeszentralbehörden lediglich die Möglichkeit vor, Maßnahmen zur Ausführung der Verordnung zu erlassen.

Auf Grund der von der Nationalversammlung gefaßten Resolution sah der Gesetzentwurf in erster Linie einen sozialen Schutz des Kleinpächters vor. Durch die angestellten Erhebungen war man jedoch auf einen Punkt gestoßen, an den ursprünglich gar nicht gedacht worden war. Der Entwurf behandelte die Möglichkeit, daß bei Pachtungen jeglicher Größe der Pachtzins nicht nur herab, sondern auch herauf gesetzt werden konnte, je nach dem Zustand der wirtschaftlichen Verhältnisse. Damit wurde aus dem ursprünglich geplanten sozialen Schutzgesetz — einem Pächter-Schutzgesetz, ein auf Erhaltungen der Pachtungen auf der Grundlage privatwirtschaftlicher Preisbildung gerichtetes wirtschaftliches Schutzgesetz — eine Pachtschutzordnung. Diese Pachtschutzordnung war das erste epochemachende Aufwertungsgesetz.

Der Gesetzentwurf stieß jedoch bei der Durchberatung im Reichsrat auf Schwierigkeiten.

Eine Lösung wurde schließlich dahingehend gefunden, daß das Reich ein Ermächtigungsgesetz herausgab, auf Grund dessen der Erlaß der eigentlichen Pachtschutzordnung den Ländern ermöglicht und überlassen wurde[4].

Mecklenburg-Schwerin gab die erste Pachtschutzordnung heraus am 5. Oktober 1920 (Rbl. Nr. 158, S. 1151 ff.). Auf Grund dieses Gesetzes wurde an jedem Amtsgericht ein Pachteinigungsamt errichtet. Als Vorsitzender an diesem Pachteinigungsamt fungierte der Amtsrichter. Die Beisitzer wurden zur Hälfte aus Verpächter- und zur andern Hälfte aus Pächterkreisen gestellt. Es war vornehmste Aufgabe des Pachteinigungsamtes, die Pachtstreitigkeiten auf gütlichem Wege zu schlichten. Die Hauptaufgabe des Pacht-

einigungsamtes bestand darin, Leistungen aus dem Pachtvertrage, die unter den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen nicht mehr zu erfüllen waren, anderweitig festzusetzen, soweit dies der Billigkeit entsprach. Es kam bei den Pachtstreitigkeiten auf schnelle Entscheidung an.

Die schnellebige Inflationszeit machte eine Änderung der Pachtschutzordnung erforderlich. So wurde denn eine zweite verbesserte Pachtschutzordnung mit dem 23. Februar 1921 verkündet.

Von den Parlamenten wurden den Pachtschutzordnungen jeweils nur für 1—2 Jahre Gesetzeskraft verliehen. Man war der Ansicht, daß die abnormen Wirtschaftszeiten der Inflation bald ein Ende nehmen und solch ein Ausnahmegesetz alsdann überflüssig sei. So hatte denn die zweite Pachtschutzordnung Gesetzeskraft nur bis zum 6. Oktober 1922.

Die Pachtschutzordnung wurde an diesem Tage wieder erneuert mit Wirkung bis zum 30. September 1924. Unter der Regierung Brandenstein ist die Pachtschutzordnung im Jahre 1924 nicht erneuert worden. Dadurch büßte sie die Gesetzeskraft ein. Mit dem 30. September 1924 gibt es in Mecklenburg-Schwerin keine Pachtschutzordnung und keine Pachteinigungsämter mehr. Mecklenburg ist somit das einzige Land im Deutschen Reich, welches bereits seit 1924 keine Pachtschutzordnung mehr besitzt. Alle Pachtstreitigkeiten müssen seit Aufhebung der Pachtschutzordnung vor den ordentlichen Gerichten erledigt werden. Auch hier muß der Richter zur Beurteilung der Materie Sachverständige zuziehen. Zum Nachteil der Parteien kann es jedoch sein, wenn solche Prozesse, wie an ordentlichen Gerichten üblich, sich in die Länge ziehen. Am Pachteinigungsamt fiel die Entscheidung gleich am Verhandlungstage. Woher kommt es, daß in Mecklenburg die Pachtschutzordnung aufgehoben wurde, die Verpächter wie Pächter doch manches Gute gebracht hat? Der mecklenburgische Staat tritt im Lande als der größte Verpächter auf. Einige seiner Domänenpächter hatten vor ihrem Pachteinigungsamt eine Herabsetzung ihres Pachtzinses durchgebracht, weil das den veränderten Wirtschaftsverhältnissen entsprach. Die Regierung befürchtete, daß es ihren sämtlichen Domänenpächtern gelingen würde, von den Pachteinigungsämtern die Herabsetzung ihres Pachtzinses zu erlangen. Das bedeutete eine Minderung der Einnahmen für den Staat. So brachte es denn die Regierung Brandenstein fertig, daß die Pachtschutzordnung vom Landtag im Jahre 1924 nicht erneuert wurde. Wie hat sich dieses auf die Zeitpachtverhältnisse ausgewirkt?

Die Prozesse aus den Zeitpachtverträgen sind zwar weniger geworden, denn die Parteien fürchten die höheren Kosten und die langwierige Prozeßführung an den ordentlichen Gerichten. Die

Entspannung zwischen Verpächter und Pächter ist jedoch nicht eingetreten, wie man vorher annahm.

Die Verpächter treten weiterhin für den Fortfall der Pachtschutzordnung ein.

Die Pächter hingegen haben bereits des öfteren Eingaben bei der Regierung gemacht mit der Begründung, daß in Mecklenburg genau wie in den anderen Ländern des Reiches eine Pachtschutzordnung in dieser Zeit der Agrarkrisen unbedingt erforderlich sei.

III. Die Pachtverhältnisse seit Beginn des 20. Jahrhunderts

1. Verpächter und Pächter.

Mecklenburg-Schwerin behält auch im 20. Jahrhundert den ausgesprochenen Charakter eines Agrarlandes bei, indem nach der landwirtschaftlichen Betriebszählung vom Jahre 1907 der Großbetrieb mit 710 587 ha den größten Anteil an der landwirtschaftlich genutzten Fläche von 1 189 888 ha, d. s. 59,7 % einnimmt. Heute noch hat der Großbetrieb von 1 107 650 ha eine Fläche von 668 288 ha inne.

Wie im verflossenen Jahrhundert, so ist auch nach 1900 ein großer Teil dieser Großbetriebe verpachtet. Nach der Betriebszählung von 1907 sind von den landwirtschaftlichen Großbetrieben 782 in eigener Regie und 446 sind verpachtet[1]. Die Verpächter sind meist altangesessene Grundbesitzer. Die neuen mecklenburgischen Gutsbesitzer bewirtschaften in der Regel ihr Gut selbst, und wenn es Industrielle, Bankiers oder dergleichen sind. Bei den großen Grundbesitzern ist die Verpachtung wie beim Staate hergebrachte Sitte. Entweder werden alle Güter verpachtet oder es wird ein Gut oder ein Teil der Güter selbst bewirtschaftet und die andern Güter werden aus betriebsorganisatorischen Gründen verpachtet. Natürlich wird auch aus rein individuellen Gründen verpachtet: so z. B. weil sich der Besitzer außer Landes aufhält, weil der Besitzer unmündig oder entmündigt ist, weil die Selbstbewirtschaftung sich nicht rentierte, weil der Besitzer eine Frau ist und dergleichen.

Wie in dieser Hinsicht die Verhältnisse auf verpächterischer Seite nach dem Kriege aussehen, darüber kann uns heute die Volks-, Berufs- und Betriebszählung vom 16. Juni 1925 Aufschluß geben.

Ich habe es denn im Folgenden unternommen, das amtliche Material dieser Zählung an Hand der Land- und Forstwirtschaftsbogen auf die hier interessierenden Fragen zu sichten. Die Neu-

einteilung des Landes in die zehn Ämter ist hierbei bereits berücksichtigt.

Die erste Frage, welche ich mir stellte, war die: „Wer sind heute die Verpächter in Mecklenburg-Schwerin?" Diese Frage beantwortet Tabelle I.

Nach dieser Aufstellung haben wir am 16. Juni 1925 in Mecklenburg-Schwerin 459 verpachtete landwirtschaftliche Großbetriebe. Davon gehören als Eigentum 179 Pachtbetriebe privaten Personen, 30 sind Eigentum von verschiedenen mecklenburgischen Städten, 4 gehören davon der Kirche, 2 einer Genossenschaft oder Aktiengesellschaft. Der größte Teil, d. s. 244 Pachthöfe, befinden sich im Eigentum des mecklenburgischen Staates. Diese staatlichen Pachthöfe, auch Staats-Domänen genannt, sind die ehemaligen verpachteten Kammer- und Hausgüter des Großherzogs und die ehemaligen verpachteten Klostergüter der drei mecklenburg-schwerinschen Landesklöster Ribnitz, Marlow und Dobbertin. Die Genossenschaft, welche hier als Verpächter erscheint, ist eine hannoversche landwirtschaftliche Genossenschaft, die Aktien-Gesellschaft sind die Zeiß-Werke in Jena. Von den 30 städtischen Gütern, welche verpachtet sind, gehören

der Stadt Rostock . .	14	der Stadt Schwerin . .	1
„ „ Waren . .	3	„ „ Boizenburg .	1
„ „ Güstrow . .	3	„ „ Neukalen .	1
„ „ Gadebusch .	2	„ „ Parchim . .	1
„ „ Plau . . .	1	„ „ Wismar . .	1
„ „ Doberan . .	1	„ „ Tessin . . .	1

Von besonderem volkswirtschaftlichem Interesse ist der Beruf der privaten Verpächter, die insgesamt 179 landwirtschaftliche Großbetriebe in Mecklenburg-Schwerin verpachtet haben. Hierüber soll die nächste Tabelle II Aufschluß geben. Die hier in Frage kommenden Eigentümer der verpachteten Höfe habe ich eingeteilt in: a) Landwirte und b) Nichtlandwirte.

143 verpachtete landwirtschaftliche Großbetriebe gehören Landwirten im Hauptberuf zum Eigentum. 141 dieser Pachthöfe werden regelmäßig verpachtet. 2 von diesen Pachtungen sind jedoch nur vorübergehend in Pacht gegeben. Sie gehören Landwirten zu eigen, die anderweitig einen landwirtschaftlichen Betrieb in Pacht haben und nach Ablauf ihrer Pachtzeit den jetzt in Mecklenburg-Schwerin verpachteten Hof in eigener Bewirtschaftung übernehmen.

36 verpachtete landwirtschaftliche Großbetriebe sind Eigentum von Nichtlandwirten, d. s. 25 % der Privatpachtungen. Unter diesen Nichtlandwirten befinden sich 7 Industrielle, also Personen, die das verpachtete Gut als sichere Kapitalsanlage betrachten oder aber den Hof gekauft haben, damit er einem jetzt noch uner-

wachsenen Kinde späterhin zum beruflichen Betätigungsfelde diene. Unter der hier betrachteten Rubrik befinden sich 26 Großbetriebe, die von Rentnern verpachtet worden sind. Diese üben zum Teil ihren landwirtschaftlichen Beruf nicht mehr aus. Sie haben sich meist in der ihrem Grundbesitz naheliegenden Stadt zur Ruhe gesetzt. Ein anderer Teil dieser Rentner hat den landwirtschaftlichen Beruf nicht ausgeübt. Diese Rentner leben in erster Linie von den Pachtzinsen ihres verpachteten landwirtschaftlichen Grundbesitzes.

Die in der Tabelle II auftretenden Nichtlandwirte aus sonstigen Berufen sind Personen, die einen geistigen Beruf ausüben, 1 Gelehrter und 1 Jurist, ferner 1 Offizier der Wehrmacht.

In Tabelle III habe ich die privaten Verpächter nach ihren Wohnsitzen je nach der Lage zu ihrem verpachteten landwirtschaftlichen Grundbesitz zusammengefaßt. Ich unterscheide Verpächter, die a) innerhalb der Gemeinde ihres verpachteten landwirtschaftlichen Großbetriebes wohnen, b) außerhalb der Gemeinde, c) außerhalb des Amtes, d) außerhalb des Landes Mecklenburg-Schwerin, e) außerhalb des Deutschen Reiches.

Die große Zahl der Pachtungen, — es sind hier 72 — fällt auf, deren Verpächter innerhalb der Gemeinde wohnt, in der das verpachtete Grundstück liegt. Auch heute noch ist es eigenartig für Mecklenburg-Schwerin, daß ein großer Teil der privaten Verpächter auf dem Pachthofe im Herrenhaus seinen Wohnsitz hat. Der Pächter wohnt in solchem Falle im sogenannten Wirtschaftshaus.

Die privaten Verpächter von 41 Pachthöfen wohnen außerhalb der Gemeinde in der das Pachtgrundstück gelegen ist. Von 32 Pachthöfen wohnen sie außerhalb des Amtsbezirkes, in dem sich die Pachtung befindet.

In diesen beiden Fällen haben wir es mit Verpächtern landwirtschaftlicher Großbetriebe zu tun, die von ihren Besitzungen einen Teil verpachten und den andern Teil, der entweder in einer anderen Gemeinde oder in einem anderen Amt liegt, selber bewirtschaften. Außerdem befinden sich unter diesen Verpächtern Rentner, die außerhalb der Gemeinde oder des Amtes, in denen ihr verpachtetes Anwesen sich befindet, in einer der mecklenburgischen Städte ihr Leben verbringen.

Von 30 Pachthöfen wohnt der Verpächter außerhalb von Mecklenburg-Schwerin, das sind 16,7 % aller Pachthöfe, die privaten Personen zu Eigentum gehören. Von 4 Pachthöfen, die wir in Tabelle III betrachten, wohnt der jeweilige Eigentümer außerhalb des Deutschen Reiches.

Von besonderer Wichtigkeit ist für die Beurteilung der Zeitpachtverhältnisse der landwirtschaftlichen Großbetriebe in

Mecklenburg-Schwerin die Frage, wie sind die heutigen privaten Verpächter in den Besitz der Pachthöfe gelangt? Tabelle IV soll in dieser Frage Auskunft geben.

Danach haben von 140 privaten Pachthöfen die jeweiligen Verpächter ihr Eigentumsrecht an diesen Höfen durch Erbanfall erworben. Das sind 78 %. Es ergibt sich also heute dasselbe Bild wie zu Anfang unseres Jahrhunderts. Das Verpachten landwirtschaftlicher Großbetriebe ist bei vielen Verpächtern hier in Mecklenburg-Schwerin eine hergebrachte Sitte. Nur von 39 verpachteten Höfen haben die Verpächter ihr Eigentumsrecht an den jeweiligen Pachthöfen durch Kauf erworben. Das sind 22 %. Wann dieser ebengenannte Kauf von den 39 verpachteten landwirtschaftlichen Großbetrieben erfolgt ist, zeigt Tabelle V.

20 von diesen verpachteten Betrieben wurden von dem jetzigen Verpächter bereits vor dem Kriege erworben. Das sind 51 %. Im Kriege und nach dem Kriege wurden 19 von den hier betrachteten Pachthöfen von dem jetzigen Verpächter gekauft. Das bedeutet 49 %. Die größte Anzahl dieser Pachtbetriebe wechselte den Verpächter in der Inflationszeit, das sind die Jahre von 1918—1923.

Die Pächter der verpachteten landwirtschaftlichen Großbetriebe in Mecklenburg-Schwerin sind mit guten Fachkenntnissen ausgerüstet, erfahrene Landwirte. Sie sind mit führend auf allen Gebieten der Landwirtschaft und in den landwirtschaftlichen Verbänden und Organisationen. Im Laufe von Jahrzehnten hat sich ein eigener Pächterstand herausgebildet, der sich zum großen Teil wieder aus alten Pächterfamilien rekrutiert. Zum Zwecke der Materialsammlung für diese Arbeit habe ich an alle Pächter von landwirtschaftlichen Großbetrieben in Mecklenburg - Schwerin Fragebogen verschickt. Von diesen Fragebogen sind 134 beantwortet mir wieder zugegangen. Danach stammen von diesen 134 Pächtern 94, d. h. 70 %, aus einer Pächterfamilie. Hier sehen wir, wie seit Generationen die Pacht eines landwirtschaftlichen Großbetriebes dazu dient, einen nicht Grund und Boden besitzenden Landwirt zum selbständigen landwirtschaftlichen Unternehmer zu machen.

Ein großer Teil der Pachtgüter in Mecklenburg-Schwerin ist seit Generationen in den Händen ein und derselben Pächterfamilie. Die meisten heute bestehenden Pachtverhältnisse sind abgeschlossen worden noch in der Zeit vor 1914.

Aus der Aufstellung in der Tabelle VI ist zu entnehmen, daß die Pachthöfe nach Ablauf einer Pachtperiode auch in der Kriegs- und Inflationszeit bis auf unsere Tage regelmäßig weiterverpachtet worden sind.

Die Verpächter scheinen günstige Erfolge beim Verpachten ihrer Höfe erzielt zu haben, denn seit dem Jahre 1882 ist die Zahl

der verpachteten landwirtschaftlichen Großbetriebe im Steigen begriffen. Nach den jeweiligen Betriebszählungen ergibt sich das in Tabelle VII dargestellte Bild.

2. Der Pachtzins.

Für die Nutznießung des landwirtschaftlichen Betriebes entrichtet der Pächter dem Eigentümer den Pachtzins.

Unter dem Pachtzins, der aus einem verpachteten landwirtschaftlichen Großbetrieb zu erzielen war, verstand man auch zu Anfang des 20. Jahrhunderts, wie in den Jahrzehnten davor, eine Summe Geldes in der Währung des Deutschen Reiches. Man kannte überhaupt nur eine Geldpacht.

Auch der Krieg von 1914—1918 änderte an dieser Tatsache nichts. Er hatte nicht den geringsten Einfluß auf die Art des Pachtzinses bei den Zeitpachtverhältnissen der landwirtschaftlichen Großbetriebe in Mecklenburg-Schwerin auszuüben vermocht. In jedem Pachtvertrag, dessen Gültigkeit durch die Unterschrift des Verpächters und des Pächters bestätigt war, war ja klipp und klar festgesetzt, wieviel Mark Pachtzins jährlich zu bezahlen waren. Die Höhe des Pachtzinses wurde auch im Kriege in keiner Weise geändert. Es war eben ein Vertrag, der wie jeder andere juristische Vertrag für beide Parteien, auch während des Krieges bindend war.

Erst die Zerrüttung des gesamten deutschen Wirtschaftslebens in der Nachkriegs-, der sogenannten Inflationszeit, ließ es von seiten des Staates zu Eingriffen in das Pachtwesen kommen, die bislang gänzlich unbekannt waren.

Uns allen ist noch in frischer Erinnerung, wie damals die Kaufkraft des Geldes von Tag zu Tag schwand. Nach dem Pachtvertrage war der Pächter verpflichtet, den im Kontrakte festgesetzten Pachtzins zu bezahlen. Das wurde vom Pächter strikte innegehalten. Doch der Verpächter sah den Wert seiner Pachtzinsraten im Vergleich zu den Sachwerten, die er zu seinem Lebensunterhalt benötigte, immer mehr sinken von Rate zu Rate. Ja, es kam dahin, daß mancher Rentner in der Stadt, der bis dahin unbekümmert von dem Gelde, was sein verpachteter landwirtschaftlicher Großbetrieb ihm an Pacht einbrachte, leben konnte, nicht mehr in der Lage war, damit fernerhin sein Leben zu fristen. Ja, es sind Fälle bekannt, daß Verpächter, die als Rentner nur von ihrer Pachtung lebten, effektiv gehungert haben. Da kam denn am 5. Oktober 1920 in Mecklenburg-Schwerin die erste Pachtschutzordnung heraus. Wie wir an anderer Stelle dargetan haben, war sie das erste epochemachende Aufwertungsgesetz.

In der Pachtschutzordnung hieß es unter anderm, daß Leistungen aus dem Pachtvertrage, die unter den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen nicht mehr recht und billig wären, ander-

weitig festgesetzt würden. Die Instanz, welche diese neue Leistung festsetzte, war, wie wir oben sahen, das auf Grund der Pachtschutzordnung geschaffene jeweilige Pachteinigungsamt.

Auf Grund des eben angezogenen Paragraphen der Pachtschutzordnung war es beiden Parteien des Pachtkontraktes möglich, den Vertrag den neuen wirtschaftlichen Verhältnissen anzupassen. Das ist denn auch hinreichend geschehen.

Es liegt auf der Hand, daß in allen Fällen die Art und die Höhe des Pachtzinses reduziert wurden. Denn der Pachtzins war die wichtigste Leistung aus jedem Pachtvertrage.

So sehen wir denn, daß in der Inflationszeit auf der ganzen Linie der Pachtzins von Grund auf geändert wird bei den verpachteten landwirtschaftlichen Großbetrieben in Mecklenburg-Schwerin. Man einigte sich im Guten oder rief die Entscheidung des zuständigen Pachteinigungsamtes an. Dieses Verfahren war bekanntlich ein schnelleres als vor den ordentlichen Gerichten.

Bei der neuen Festsetzung betreffend Art und Höhe des Pachtzinses griff man auf altertümliche Einrichtungen zurück. Man kam zum Austausch von Ware gegen Ware. Bekanntlich suchte man bei allen Zahlungen in damaliger Zeit Sachwerte zu erhalten, weil diese von der täglich fortschreitenden Entwertung des Geldes nicht erfaßt wurden. Natürlich war das auch das Bestreben des Verpächters bei der Einzahlung des Pachtzinses von seiten des Pächters.

Es lag auf der Hand, daß man bei allen Zahlungssachen, welche die Landwirtschaft angingen, Sachwerte bevorzugte, die die Landwirtschaft hervorbrachte.

So kam man denn, wie in ganz alten Zeiten dazu, den Pachtzins in einer gewissen Zentnerzahl von Getreide, wohl dem gangbarsten landwirtschaftlichen Artikel, festzusetzen. In Mecklenburg-Schwerin, einem der Hauptroggenländer des Deutschen Reiches, wurde natürlich der Pachtzins aller verpachteten landwirtschaftlichen Großbetriebe in Roggen festgesetzt. Man war wieder bei der reinsten Naturalpacht angekommen.

Es gab in ganz Mecklenburg-Schwerin keinen Pächter, der seinen Pachtzins nicht in Roggen seinem Verpächter entrichtete. Mit dem Schwinden der Inflationszeit und der Rückkehr zu stabilen Geldverhältnissen ist man, z. T. auch in Mecklenburg-Schwerin bei den verpachteten landwirtschaftlichen Großbetrieben von der Naturalpacht wieder abgekommen und zur Natural-Geldpacht übergegangen, oder zur Geldpacht zurückgekehrt. Heute, wo diese Entwicklung des Pachtzinses schon bei vielen Pachtungen hinter uns liegt, ist es von volkswirtschaftlichem Interesse einmal festzustellen, in welcher Höhe der Pachtzins in Mecklenburg-Schwerin im Jahre 1914 bezahlt wurde. Von 105 verpachteten landwirt-

schaftlichen Großbetrieben kann ich diese Daten in Tabelle VIII angeben.

Wir können hieraus schließen, daß die meisten Pächter in Mecklenburg-Schwerin natürlich unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse, einen Pachtzins pro Morgen entrichteten, der zwischen 5 und 15 Mark lag.

Wie hoch waren nun die Pachtzinsen in der Inflationszeit, die meistens durch die Pachteinigungsämter, wie wir oben sahen, in Roggen festgesetzt wurden? (siehe Tabelle IX).

Die Zusammenstellung von 100 Pachtungen in der Tabelle IX, welche die Frage beantwortet haben, zeigt uns, wie die Verhältnisse in der fraglichen Zeit lagen.

Von großem Interesse ist natürlich für die Beurteilung der Zeitpachtverhältnisse in Mecklenburg-Schwerin die heutige Höhe der Pachtzinsen. Wie ich bereits oben sagte, ist man von der reinen Naturalpacht, bei welcher der Pächter seinen Pachtzins hier in Mecklenburg-Schwerin in effektivem Roggen entrichtete, mehr und mehr zur Naturalgeldpacht übergegangen. Das bedeutet: Der Pachtzins ist zwar im Pachtkontrakt in einer bestimmten Zentnerzahl Roggen festgesetzt. Doch dieser Roggen wird nicht in natura dem Verpächter vom Pächter geliefert. Nach errechneten Durchschnittsmarktpreisen der Rostocker Produkten-Börsen-Notiz, ist an den jeweiligen Quartalsterminen der vierte Teil der Roggen-Zentnerzahl in Geld zu bezahlen. Die Staatsdomänen sind heute sämtlichst zu Natural-Geldpacht verpachtet. Dem Beispiel des Staates als dem größten Verpächter in Mecklenburg-Schwerin sind die Städte mit ihren verpachteten Gütern und auch die meisten Privatverpächter gefolgt.

Es gibt allerdings in Mecklenburg-Schwerin schon wieder Pachtungen, bei denen der Pachtzins lediglich in Geld festgesetzt ist, also reine Geldpachten. Ich fand unter 123 Pächtern landwirtschaftlicher Großbetriebe 10, welche heute solch reine Geldpacht zu zahlen haben, das sind 8,1 %.

Die andern 113 Pächter haben eine Naturalgeldpacht. Die Höhe des Pachtzinses sieht bei diesen folgendermaßen aus (Tab. X).

Beim Vergleich dieser beiden letzten Zusammenstellungen ist zu ersehen, daß der in Roggen ausgedrückte Pachtzins heute ein wenig höher ist als in der Inflationszeit.

Diese Tatsache gibt Veranlassung, die Höhe des Pachtzinses pro Morgen von 1914 mit der während der Inflationszeit und der von heute zu vergleichen.

Für diesen Vergleich ist erforderlich, daß wir den Pachtzins von 1914 mit dem in der Inflationszeit und dem von heute auf den gleichen Nenner bringen. Bekanntlich hatten wir in Mecklenburg vor dem Kriege nur die Geldpacht.

Das gelingt uns, wenn wir Roggen zum gemeinsamen Nenner für all die zu betrachtenden Zeiten machen. Wir setzen im Jahre 1914 8 Mark = 1 Zentner Roggen.

Zunächst soll das Jahr 1914 mit der Inflationszeit verglichen werden (Tabelle XI).

Von 80 untersuchten Pachtungen ist der Pachtzins bei 70 Pachtungen d. s. 87,5 % tiefer während der Inflationszeit als vor dem Kriege. Bei 7 Pachtbetrieben ist er höher und nur bei dreien ist er derselbe geblieben.

Bei der neuen Festsetzung des Pachtzinses in Roggen auf Grund der Pachtschutzordnung können wir feststellen, daß 87,5 % der Pächter in der Inflationszeit einen niedrigeren Pachtzins zahlten als vor dem Kriege. Das hängt zusammen mit der hohen Einschätzung des Roggens als stabiler Sachwert während der Inflationszeit.

Von Wichtigkeit ist auch ein Vergleich über die Höhe des Pachtzinses von heute mit der von 1914. Auch hier habe ich den Pachtzins von 1914 auf Roggen umgerechnet: 1 Zentner Roggen = 8 Mark (Tabelle XII).

Für diesen Vergleich standen mir 99 verpachtete landwirtschaftliche Großbetriebe zur Verfügung, die ich auf diese Frage hin untersuchte. Wir sahen, daß auch heute der Pachtzins bei den meisten Betrieben niedriger ist als 1914. Das ist bei 83 Pachtungen, d. s. 82,8 %, der Fall. Bei 13 Pachtungen ist der Pachtzins höher als vor dem Kriege, bei dreien ist er derselbe geblieben. Damit ist nicht gesagt, daß die heutigen Leistungen des Pächters im Gegensatz zu 1914 kleiner geworden sind. Wir werden in dem Kapitel über Steuern und Abgaben sehen, daß diese mit dem vielfachen Betrage im Gegensatz von 1914 im Verein mit der Steigerung der allgemeinen landwirtschaftlichen Betriebskosten den geringeren Pachtzins ausgleichen.

Aus meinen Untersuchungen an Hand der Fragebogen stellte es sich heraus, daß diejenigen Pächter, welche in der Inflationszeit oder in der Zeit, da die deutschen Währungsverhältnisse wieder stabil geworden sind, gepachtet haben, einen bedeutend höheren Pachtzins bezahlen, als diejenigen Pächter in Mecklenburg-Schwerin, welche ihre heutige Pachtung schon vor dem Kriege bewirtschafteten und deren Pachtzins den wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend in der Inflation vom Pachteinigungsamt festgelegt wurde.

3. Steuern und Abgaben.

Die Steuern waren zu Anfang des 20. Jahrhunderts im allgemeinen feststehende Größen, die bei Wirtschaftsbetrieben jeglicher Art, so auch bei den landwirtschaftlichen Pachtungen, in die Betriebs- bzw. Geschäftsunkosten einkalkuliert wurden.

So konnte denn der Pächter eines landwirtschaftlichen Großbetriebes in Mecklenburg-Schwerin bei seinem Pachtgebot den Pachtzins ausbieten, welchen er unter Berücksichtigung der auf dem Hofe liegenden Steuer- und Abgabenlasten herauszuwirtschaften glaubte.

Im Anfange des 20. Jahrhunderts, bis zur Umwälzung der Staatsverfassung, waren die steuerlichen Verhältnisse in Mecklenburg-Schwerin sehr einfach. Neben der allgemeinen Einkommensteuer, welche bekanntlich Reichssteuer war, existierte als ausgesprochene direkte Landessteuer die sog. ordentliche Landeskontribution. Neben dieser ordentlichen Landeskontribution gab es noch eine außerordentliche. Diese wurde nur erhoben, wenn die Ausgaben des Staates es erforderten. Die Landeskontribution wurde bei der Landwirtschaft in Form der Hufensteuer erhoben.

Bekanntlich wurde in Mecklenburg die Höhe der Landessteuern nur mit Genehmigung der Stände festgesetzt. Es leuchtet ein, daß die Ritterschaft als einflußreichster Grund und Boden besitzender Stand die Höhe der Hufenbesteuerung beeinflußte.

Neben diesen ausgesprochenen staatlichen Steuern war in der Zeit vor dem Kriege die Landwirtschaft mit Abgaben an die Kirche belastet. Es waren Naturalabgaben (Roggen, Kartoffeln, Butter, Eier, Käse usw.) an den Prediger, Küster und Lehrer. Außerdem waren noch Spanndienste bei bestimmten Gelegenheiten für den Prediger zu leisten.

Die Pächter landwirtschaftlicher Großbetriebe in Mecklenburg mußten teils diese Landessteuern auf Grund ihres Kontraktes tragen, teils wurden sie vom Verpächter bezahlt.

So war z. B. der Domänenpächter von der Hufensteuer befreit. Sie wurde von der großherzoglichen Behörde übernommen[2]. Die Pächter der städtischen Güter und die der ritterschaftlichen Güter mußten hingegen die Hufensteuer von sich aus bezahlen. Die sogenannte Prinzessinsteuer, welche erhoben wurde als außerordentliche Steuer, wenn eine Prinzessin heiratete, brauchte der Domänenpächter ebenfalls nicht entrichten.

Alle diese Steuern waren im Vergleich zum heutigen Tage von sehr geringer Höhe.

So erklärt es sich, daß durch die neuen Steuergesetze nach der Revolution die mecklenburgischen Pächter von landwirtschaftlichen Großbetrieben an den heutigen Steuerlasten im Vergleich zu ihren Steuern vor dem Kriege sehr schwer zu tragen haben. Es kommt hinzu, daß der Verpächter, der Staat, die Städte und der Privatmann grundsätzlich den Standpunkt vertraten und heute noch vertreten, daß sämtliche Steuern, die bekanntlich seit 1918 neu geregelt wurden, ohne Ausnahme vom Pächter zu tragen sind. So hat, z. B. das Ministerium für Landwirtschaft, Domänen und

Forsten seinen Standpunkt über Steuern in den „Allgemeinen Bedingungen" über die Verpachtung der Domänen vom Juni 1925 insofern festgelegt, als der betreffende Absatz lautet: § 26: „Die nach den Reichs- und Landesgesetzen vom Pächter zu entrichtenden Steuern, Abgaben und Leistungen sind nicht Gegenstand dieses Vertrages. Es gilt dies namentlich auch von allen Belastungen, welche für die Gemeindeverwaltung die Armenpflege und das Schulwesen zu tragen und zu übernehmen sind.

Eine Vergütung für diese Leistungen hat der Pächter seitens der verpachtenden Behörde nicht zu erwarten."

In andern Pachtverträgen heißt es zum Punkte Steuern: „Sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Steuern welche das verpachtete Grundstück betreffen, sind vom Pächter zu tragen.

Neben den Naturalabgaben, die der Pächter in Mecklenburg-Schwerin wie vor dem Kriege an den Prediger, Küster usw. zu entrichten hat, hat er heute noch die Kirchensteuer als persönliche Steuer zu bezahlen. Während die Naturalabgaben als sog. Lasten auf dem Pachthofe ruhen. So kommt es, daß die Steuern, welche die Pächter der verpachteten landwirtschaftlichen Großbetriebe zu tragen haben, um ein Vielfaches höher sind, als vor dem Kriege.

An Hand der mir von Pächtern beantworteten Fragebogen ist es mir möglich, eine Gegenüberstellung der Steuerlasten von 1914 und heute pro Morgen in der Tabelle XIII zu geben.

So erklärt sich denn auch die Tatsache, daß in den meisten Fällen der heutige Pachtzins unter der Höhe desjenigen vor dem Kriege sich bewegt. Meistenteils ist der heutige Pachtzins mit den Steuern zusammen höher, als es die Summe dieser beiden Posten vor dem Kriege war. Der Vergleich dieser beiden Summen von 1914 und jetzt, ermöglicht uns erst, über die Leistung des Pächters ein Urteil zu fällen.

In der Tabelle XIV sollen diese wichtigen Zahlen gegenübergestellt werden.

Diese tabellarische Übersicht zeigt, daß von 53 untersuchten Pachtbetrieben die Summe des jährlichen Pachtzinses und der jährlichen Steuern bei 47 d. s. 88 % solcher Betriebe höher, ja oft bei weitem höher ist als dieselbe Summe vor dem Kriege. Bei 6 Pachtungen, d. s. 22 %, ist diese Summe kleiner als in den Jahren 1913/14.

4. Bauliche Lasten an Gebäuden, Wegen — Meliorationen.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch lesen wir hierüber im § 582: „Der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstückes hat die gewöhnlichen Ausbesserungen, insbesondere die der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, der Wege, Gräben und Einfriedigungen auf seine Kosten zu bewirken."

Wer bei einem Neubau auf einem verpachteten landwirtschaftlichen Grundstück die Kosten zu tragen hat, sagt der Gesetzgeber nicht unter dem Abschnitt über die Pacht im BGB.

Schlagen wir einen Pachtkontrakt über einen verpachteten landwirtschaftlichen Großbetrieb in Mecklenburg-Schwerin auf, der vor 1914 abgeschlossen wurde, so finden wir darin eine ausführliche Behandlung über das Kapitel „Bauliche Anlagen".

Was zunächst die Reparaturen an den Gebäuden anbetrifft, so gibt es in Mecklenburg Pachtverträge, welche dem Pächter vorschreiben, die Gebäude in dem Zustand der Übernahme zu erhalten, d. h. mit andern Worten: Vom Pächter sind alle Reparaturen, welche zur Unterhaltung sämtlicher Gebäude erforderlich sind, auf eigene Kosten zu tragen.

Da gibt es wiederum Verpächter, die nach vorheriger Besichtigung unter Hinzuziehung eines Bausachverständigen ihrem Pächter vorschreiben, welche Reparaturen jeweils auf Kosten des Pächters auszuführen sind. Der Verpächter verabfolgt dafür das erforderliche unbearbeitete Bauholz und das Holz für Bretter und Latten, sowie Mauer- und Dachsteine. Der Pächter zahlt von sich aus den Haulohn und das auf ein Viertel des Preises festgesetzte Brenn- und Zählgeld der Mauer- und Dachsteine sofort bei Anweisung und muß diese Baustoffe von da, wo sie ihm angewiesen werden, unentgeltlich aufladen und anfahren lassen.

Andere Verpächter liefern gar nichts. Wieder andere verlangen, daß jährlich vom Pächter eine bestimmte Summe Geldes für Gebäudereparaturen ausgegeben wird. Meistens setzt in solchem Falle eine Baukommission, die aus Vertretern von beiden Parteien gewählt ist, fest, welche Reparaturen an den baulichen Anlagen notwendig sind. Der Pachtvertrag sieht in solchem Falle vor, daß diese Entscheidung für Verpächter und Pächter verbindlich ist[3].

Da wir bekanntlich in Mecklenburg-Schwerin auf den Pachthöfen noch viele Gebäude mit Rohrbedachung antreffen, ist der Reparatur dieser Dächer meistens ein besonderer Absatz im Pachtvertrage gewidmet. So heißt es z. B. in den Pachtkontrakten der ehemaligen Klostergüter — jetzt sind es bekanntlich Staatsdomänen geworden —: „Für die Reparatur und Neulegung der Rohrdächer (Strohdächer sind nicht gestattet) wird besonders vorgeschrieben, daß der Pächter jährlich mindestens den zwanzigsten Teil der sämtlichen Rohrdächer ohne Vergütung neu decken lassen muß. Die Dächer dürfen nicht unter 30 cm dick eingedeckt sein und die Latten müssen genagelt werden. Zu den jährlich zu beschaffenden Bedachungen wird das Ausstopfen und Firsten der Dächer nicht gerechnet, indem Pächter dies außerdem so oft als nötig, beschaffen muß[4]. In Pachtverträgen von Rittergütern las ich,

daß das Decken mit Stroh (es darf aber nur Roggenstroh sein und mußte auf 12 Zoll reinliche Dicke gelegt sein) gestattet sei, wenn das Rohr fehle. Bei wieder andern Pachtverträgen war festgelegt, wieviel Quadratmeter Rohrdach jährlich neu zu decken sei. Ich bringe diese Bestimmung über die Unterhaltung von Rohrdächern in den Pachtverträgen hier ausführlicher, weil die Rohrdächer für Mecklenburg-Schwerin noch etwas Typisches sind.

Neben der Regelung der Gebäudereparaturen von Seiten des Pächters, die ja, wie wir oben sahen, auch im BGB. festgesetzt ist, — sodaß nur auf das Gesetz verwiesen werden braucht, — enthalten alle Pachtverträge von verpachteten landwirtschaftlichen Großbetrieben ausführlichste Bestimmungen über die Verteilung von nötig werdenden Neubaukosten bei Gebäuden.

In allen an dieser Stelle interessierenden Pachtverträgen von Mecklenburg-Schwerin trägt der Verpächter den größten Teil der Kosten eines Gebäude-Neubaues, der im Pachtvertrag bei Abschluß desselben vorgesehen ist. Man geht dabei von dem Standpunkt aus, daß jeder Neubau eine Kapitalsvermehrung auf dem Gute darstellt, während die laufenden Gebäudereparaturen vom Pächter als Betriebsunkosten zu decken sind. Die Verteilung der Kosten unter den Verpächter und Pächter wird bei Neubauten auf den Pachthöfen in Mecklenburg-Schwerin verschieden gehandhabt.

Bei den früheren Haus- bzw. Kammergütern des Großherzogs trug die Verwaltungsbehörde neben einigen vom Pächter unentgeltlich zu verrichtenden Leistungen, auf die ich später noch zu sprechen kommen werde, die Gesamtkosten des Neubaues. Der Pächter mußte aber während seiner Pachtperiode den Neubau verzinsen. Dieser Zinsfuß war in verschiedener Höhe festgesetzt. Er betrug bei Neubauten, die infolge von Brand- und erheblichen Sturmschäden nötig waren, 1 % und zwar für die durch die Versicherung nicht abgedeckte Bausumme. Für die im Pachtvertrag vorgesehenen Neubauten war der Zinsfuß auf 2 % festgesetzt. Für alle andern Neubauten, die z. B. auf Wunsch und Anregung des Pächters natürlich mit Zustimmung der Verwaltungsbehörde errichtet wurden, waren vom Pächter 4 % Zinsen zu tragen.

Mit dem Jahre 1912 wurde bei den großherzoglichen Pachthöfen die Verzinsung von Seiten des Pächters für die von der Behörde verauslagten Neubaukosten aufgehoben.

Es wurde fortan bestimmt, daß der Pächter zu allen Neubauten $^1/_3$ der Kosten in bar zu zahlen habe.

Im Jahre 1917 nahm man von dieser Bestimmung wieder Abstand und kam auf die Verzinsung zurück, wie sie vor 1912 üblich gewesen war. Nur wurde der vom Pächter zu zahlende Zinsfuß bei Neubauten, welche auf pächterischen Wunsch errichtet wurden, von 4 auf 6 % erhöht.

Bei den früheren Klostergütern — sie sind jetzt sämtlichst Staatsdomänen — hatte der Pächter den sechsten Teil jeglicher Neubaukosten zu tragen.

In den Pachtverträgen der Rittergüter habe ich meistens gelesen, daß der Pächter die Neubaukosten, gleich welcher Art, mit 5 % zu verzinsen hat.

Bei den städtischen verpachteten Gütern finden wir in all den oben besprochenen Vorschriften und Bedingungen eine starke Anlehnung an die der großherzoglichen Behörde.

In allen Pachtverträgen ist dem Pächter vorgeschrieben, bei Neubauten unentgeltlich zu leisten bzw. zu liefern[1]:

a) alle Handdienste
b) alle Fuhren im Umkreise von 20 km einschließlich des Aus- und Abladens der Baustoffe.
c) das Stroh und Rohr, Kaff, Häksel, Deckweiden, Dachschächte und deren Ersatzmittel.
d) die Lieferung der rohen Baustoffe, (Felsen, Grand, Kies, Lehm und dergl.), soweit sie auf dem Pachtgrundstück vorhanden sind oder vom Verpächter auf benachbarten Feldmarken im Umkreise von 20 km angewiesen werden.
e) den Bauplatz nebst Hof- und Gartenfläche und den zum Lagern und Zurichten der Baustoffe erforderlichen Raum ohne Anspruch auf Entschädigung für Nachteile und Unbequemlichkeiten, welche der Bau verursacht.
f) den Abbruch der dazu bestimmten Baulichkeiten, das Reinigen und Einebnen der alten Bauplätze. Die aus dem Abbruch aufkommenden Baustoffe, welche vom Pächter zu ordnen und aufzubewahren sind, gehören dem Verpächter, dessen Anordnung bezüglich der Verwendung derselben einzuholen ist. Der Bauschutt und das Stroh aus dem Abbruch verbleibt dem Pächter.
g) die Empfangnahme, Verwahrung und Bewachung der gelieferten Baustoffe, selbst wenn sie schon längere Zeit vor Baubeginn auf dem Hofe gelagert werden sollten.
h) Angemessene Arbeits- und Schlafstellen für die Handwerker und Bauarbeiter, sowie auf Verlangen Unterkunft und Beköstigung für einen Bauaufseher und Monteur.
i) die Beaufsichtigung der Arbeiten sämtlicher Handwerker.
k) die zur Sicherung eines Gebäudes oder Teils desselben erforderlichen Leistungen einschließlich Lieferung der dazu erforderlichen Materialien (Steifen u. dgl.).

Alle Pachtverträge gehen dahin überein, daß die Erlaubnis zu Neubauten und die Feststellung der Notwendigkeit eines Neubaues immer vom Verpächter abhängig ist. Weiter ist in allen Preisverträgen zu lesen, daß diejenigen Gebäude, welche auf Kosten des

Pächters errichtet worden sind nach Ablauf des Pachtvertrages, je nach Wunsch des Verpächters dem Verpächter unentgeltlich anheimfallen oder abgebrochen werden müssen auf Kosten des Pächters[6].

Die Feuerversicherung wird meistens vom Verpächter abgeschlossen. Die Prämie hat der Pächter mit dem Pachtzins zu entrichten.

Es gibt auch Pachtverträge, in denen dem Pächter der Abschluß einer Feuerversicherung unter vorheriger Genehmigung des Verpächters gestattet ist. Die Prämienquittungen sind dann dem Verpächter bei der Zahlung des Pachtzinses vorzulegen.

Erhöhend auf die Feuerversicherungsprämien wirkt in Mecklenburg-Schwerin der Umstand, daß ein großer Teil der Dächer auf den verpachteten Gütern mit Rohr gedeckt ist. So kostet z. B. bei einem Gebäude mit Weichdach die Prämie 4 %, während dieselbe bei dem gleichen Gebäude mit Hartdach nur 1 % beträgt.

In der Tabelle XV habe ich 118 verpachtete landwirtschaftliche Großbetriebe daraufhin untersucht, was sie an Versicherungsgeld pro ha zu bezahlen haben.

In der Zeit nach dem Kriege bis zum heutigen Tage sind die Bestimmungen über die baulichen Lasten in den Pachtverträgen der verpachteten landwirtschaftlichen Großbetriebe in der Hauptsache dieselben geblieben. Bei den Staatsdomänen werden z. B. vom Juni 1925 an bei Neubauten die Kosten wieder dergestalt verteilt, daß das Ministerium $^2/_3$ und der Pächter $^1/_3$ der Summe der Gesamtneubaukosten zu tragen hat. Die Städte und privaten Verpächter verlangen meistenteils auch heute noch eine Verzinsung der gesamten Neubaukosten, welche sie je tragen. Die Zinsen, welche der Pächter in solchem Falle heute jährlich zu bezahlen hat, sind natürlich bedeutend höher, als vor dem Kriege, den heutigen Geld- und Wirtschaftsverhältnissen entsprechend.

Aus diesem Grunde wird heutigen Tages vom Pächter ein Neubau meistenteils garnicht gewünscht, weil er die Zinsen bzw. den Kostenanteil nicht aufbringen kann.

Auf Grund meiner Fragebogen ist es mir möglich, ein Bild von dem zu geben, was der Pächter von landwirtschaftlichen Großbetrieben hier in Mecklenburg-Schwerin auf einen ha umgerechnet an Gebäudereparaturen zu bezahlen hat.

Von 101 befragten Pächtern haben 11 alle Reparaturen an den Gebäuden ihres gepachteten Hofes auf ihre Kosten ausführen zu lassen. Das entspricht dem § 582 im BGB.

Für 94 Pachtbetriebe ergibt sich das in Tabelle XVI dargestellte Bild.

Wie aus der Zusammenstellung ersichtlich, haben die meisten Pächter heute einen Betrag an Gebäudereparaturen jährlich zu bezahlen, der pro ha zwischen 1—6 Mk. liegt.

Die gewöhnliche Unterhaltung der privaten Wege, Brücken, Triften usw. hat in allen Zeitpachtverträgen der Pächter zu besorgen. Hierzu wird ihm im Gegensatz zu den Reparaturen an den Gebäuden das Baumaterial nicht vom Verpächter gestellt. In manchen Pachtverträgen habe ich gelesen, daß der Pächter neben dem Unterhalt der privaten Wege und vorhandenen Brücken auch die sich auf der Feldmark befindlichen hölzernen Brücken durch steinerne zu ersetzen hat, soweit die auf dem Acker befindlichen Steine dieses zulassen. Andere Pachtverträge setzen nicht im Einzelnen fest, welche Wegelasten der Pächter zu tragen hat. In solchem Falle heißt es einfach im Pachtvertrage: „Die über das Gut N. N. einschließlich der Vorbehalte führenden, jetzt vorhandenen und künftigen öffentlichen Haupt- und Nebenwege, sowie die Privatwege und die Fußsteige einschließlich der Wegweiser, hat der Pächter in denjenigen untadelhaften Zustand zu setzen, und zu erhalten, wie solches die Verordnungen betr. das Wegerecht vom 17. II. 1897 und etwaige künftige Gesetze dem Verpächter zur Pflicht macht."

Zur Neuanlage von Wegen und Kunststraßen, die während der Pachtzeit hergestellt werden sollen, war eine Einigung zwischen Verpächter und Pächter erforderlich.

Die frühere großherzogliche Verwaltung hingegen setzte von vornherein schon folgendes im Pachtkontrakte fest:

„Der Pächter hat das von der Behörde gezahlte Baukapital der im Laufe der Pachtzeit erbauten Kunststraßen mit 4 % zu verzinsen und mit 4 % zu amortisieren.

Zum Ausbau von Wegen der Hoffeldmark als Chaussee oder Steindamm, wenn er ohne Bildung eines Zweckverbandes und ohne Landeshilfe ausgeführt wird, hat Pächter zu leisten: Unentgeltliche Fuhren und Handdienste, unentgeltliche Lieferung der Rohstoffe, soweit solche auf dem Pachtstücke vorhanden sind und Verzinsung und Amortisation des von der Behörde zu zahlenden Barbetrages mit je 4 %"[7].

Bei den Meliorationen ist in den Verträgen der verpachteten landwirtschaftlichen Großbetriebe hier in Mecklenburg-Schwerin meistenteils eine vorherige Einigung über die Verteilung der Kosten vorgesehen. Grundsätzlich bestimmt überall der Verpächter, ob die Melioration für das Pachtgrundstück notwendig ist.

Die hauptsächlichste Melioration, die denn auch in den mecklenburg-schwerinschen Pachtverträgen ausführlich behandelt wird, ist die Drainage. Das ist erklärlich, wenn man bedenkt, daß ein beträchtlicher Teil des landwirtschaftlich genutzten Landes

in Mecklenburg-Schwerin nicht drainiert ist. Natürlich ist das auch bei den verpachteten landwirtschaftlichen Großbetrieben der Fall. Bei den 134 Pachtungen, welche ich untersucht habe, fand ich, daß von einer 53 287 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche Landes 22 919 ha drainiert waren. Das sind nur 43 %.

Bei der Neuanlage einer Drainage kauft der Verpächter die Drainröhren. Das Anfahren der Röhren und die Kosten der Anlage trägt der Pächter. Meistens bestimmt noch der Verpächter den Kulturingenieur, welcher die Anlage baut. Die Drainkarte hat der Pächter auf seine Rechnung anfertigen zu lassen und eine Kopie dem Verpächter kostenlos zuzustellen.

In der Nachkriegszeit bis zum heutigen Tage sind die Bestimmungen über die Unterhaltung und Neuanlage von Wegen und Meliorationen die gleichen geblieben. In den neueren Verträgen bestimmt in der Regel eine Kommission, deren Mitglieder von beiden Kontrakts-Parteien ernannt werden, ob eine Melioration ausgeführt werden soll oder nicht. Natürlich sind die vom Pächter zu tragenden Zinssätze heute bedeutend höher.

5. Die Inventarfrage.

Auch in Mecklenburg-Schwerin kannte man zu Anfang des 20. Jahrhunderts bei der Übergabe von verpachteten landwirtschaftlichen Großbetrieben keine Inventarfrage, wie sie späterhin in der Inflation ein Streitobjekt wurde zwischen Pächter und Verpächter.

Nach hergebrachter Gewohnheit der einzelnen Eigentümer wurden die landwirtschaftlichen Großbetriebe entweder verpachtet mit sogenanntem eisernen Inventar oder mit einem Inventar zum Schätzungswerte. Die am meisten gebräuchliche Form war lediglich die Verpachtung von Grund und Boden mit dem dazugehörigen Gebäuden. Das Inventar war Eigentum des Pächters.

Wir müssen uns zunächst eine Begriffsbestimmung vom Inventar geben, um hinterher die strittigen Fragen richtig beurteilen zu können.

Nach dem BGB. § 98 sind bei einem Landgut dem wirtschaftlichen Zwecke dieses Gutes zu dienen bestimmt: „das zum Wirtschaftsbetriebe bestimmte Gerät und Vieh, die landwirtschaftlichen Erzeugnisse, soweit sie zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich sind, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse, voraussichtlich gewonnen werden, sowie der vorhandene auf dem Gute gewonnene Dünger."

Alle diese Sachen zusammengenommen umschreiben den Begriff des Inventars.

Die Deutsche Landwirtschaftsgesellschaft verwendet verdeutschend heute das Wort „Besatzstücke" eines landwirtschaftlichen Grundstückes.

Die landwirtschaftliche Praxis teilt das Inventar ein in:

a) lebendes Inventar (Vieh)

b) totes Inventar (Ackergeräte, Maschinen).

Wird nun ein Grundstück samt Inventar verpachtet, so liegt dem Pächter die Erhaltung der einzelnen Inventarstücke ob.

Der Verpächter ist verpflichtet, Inventarstücke, die in Folge eines von dem Pächter nicht zu vertretenden Umstandes in Abgang kommen, zu ergänzen. Der Pächter hat jedoch den gewöhnlichen Abgang der zu dem Inventar gehörenden Tiere aus den Jungen insoweit zu ersetzen, als dies einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht[8].

Wie aus dem Gesetzestext ersichtlich, handelt es sich um eine Verpachtung eines landwirtschaftlichen Betriebes, bei welcher das lebende und tote Inventar, welches dem Verpächter genau so als Eigentum angehört, wie der Grund und Boden mit den Wirtschaftsgebäuden, dem Pächter mitverpachtet wird. In der landwirtschaftlichen Praxis spricht man von einer Pachtung mit eisernem Inventar. Diese Art des Pachtens traf man in Mecklenburg-Schwerin vor dem Kriege weniger an. Die Sache mit dem eisernen Inventar ließ zu leicht Streitigkeiten entstehen zwischen dem Verpächter und Pächter. Das Angenehme bestand immerhin darin, daß der Pächter nicht solch großes Vermögen zu haben brauchte wie bei einer Übernahme mit eigenem Inventar. Dem Verpächter seinerseits ist es nach Ablauf der Pacht leichter, das Gut zurückzunehmen. Ihm bleibt eventuell die Aufnahme von Kapital erspart, um das Inventar bei einer späteren Selbstbewirtschaftung zurückzukaufen.

Unser BGB. kennt noch eine weitere Inventarpachtung. § 587 sagt darüber: „Übernimmt der Pächter eines Grundstückes das Inventar zum Schätzungswerte mit der Verpflichtung, es bei der Beendigung der Pacht zum Schätzungswerte zurückzugewähren, so gelten die Vorschriften der §§ 588, 589.

Das Inventar wird dem Pächter zum Schätzungswerte übergeben. In der Praxis wird die Schätzungssumme vom Pächter sehr oft bar bezahlt oder dem Verpächter verzinst. Ist dies nicht der Fall, so wird sie am Ende der Pacht von der dann ermittelten Schätzungssumme abgezogen.

Während der Dauer der Pacht ist der Verpächter Eigentümer des Inventars, die Gefahr trägt aber der Pächter. Der maßgebende Unterschied zwischen dem Inventar zum Schätzungswerte und dem eisernen Inventar liegt in der Gefahrtragung. Die Schätzung erfolgt nach dem allgemeinen Wertmesser des Geldes.

Wir fragen uns, warum diese Einrichtung? Genügt für die Praxis die Verpachtung mit eisernem Inventar nicht?

Der Verpächter will in diesem Falle Eigentümer bleiben. Das Inventar soll somit dauernd zum Gute gehören. Die Gläubiger des Pächters können ihre Hand im Falle des Konkurses nicht auf das Inventar legen.

Außerdem will der Verpächter während der laufenden Pachtzeit kein Risiko für das Inventar auf sich nehmen. Er wälzt also die Gefahr auf den Pächter ab.

Auch diese Art der Inventarverpachtung treffen wir in Mecklenburg bei den verpachteten landwirtschaftlichen Großbetrieben vor dem Kriege an. Genau wie die Übernahme einer Pachtung mit eisernem Inventar, so war auch die Verpachtung eines landwirtschaftlichen Großbetriebes mit dem Inventar zum Schätzungswerte weniger gebräuchlich.

Erst durch die Entwertung des Geldes ist es nach dem Kriege zwischen Verpächter und Pächter oft zu Streitigkeiten gekommen, wenn es sich bei der Rückgabe einer Pachtung um die Bewertung des eisernen Inventars oder um die des Inventars zum Schätzungswerte handelte.

Bei einer Rückgabe von eisernem Inventar einigte man sich auf der Grundlage eines Punktiersystems, d. h.: ein Inventarstück wurde in seiner Qualität nicht nach dem Wertmesser des Geldes beurteilt, sondern nach einem Qualitätsverhältnis zu einem sagen wir Einheitsinventarstück, welches die Punktzahl 100 erhalten hatte. War z. B. eine Kuh von ortsüblicher Qualität mit 100 punktiert, so erhielt eine Kuh bei ihrem Vergleichswert über 100 Punkte, wenn sie besser war als diese sog. Einheitskuh und weniger als 100 Punkte, wenn sie schlechter in der Qualität war als die mit 100 Punkten bewertete Kuh. Wenn nun so alle Besatzstücke nach dem Punktiersystem bewertet sind, so müssen die Qualitäts- und Quantitätsunterschiede entweder vom Pächter oder Verpächter zu den umgerechneten Zeitwerten getragen werden. Der Verpächter kann natürlich wie bei jeder Inventarrücknahme die Besatzstücke, welche zur ordnungsmäßigen Weiterführung des Gutsbetriebes nicht erforderlich sind, ablehnen. Diese Gegenstände gehen dann in das Eigentum des Pächters über[9].

Übernimmt der Pächter eines Grundstücks das Inventar zum Schätzungswerte, so muß er es bei Beendigung der Pacht auch zum Schätzungswerte zurückgewähren.

Ist nun der Gesamtschätzungswert der übernommenen Stücke höher oder niedriger als der Gesamtschätzungswert der zurückzugewährenden Stücke, so hat im ersteren Falle der Pächter dem Verpächter, im letzteren Falle der Verpächter dem Pächter den Mehrbetrag zu ersetzen[10].

Durch die Geldentwertung war der Schätzungswert bei der Rückgabe des Inventars immer höher. Laut BGB. mußte also der

Verpächter dem Pächter den Mehrbetrag ausbezahlen. Dies wurde jetzt verschiedentlich vom Verpächter angefochten. Die ganze Frage wurde schließlich zu einem Problem der Entwertung. Gerade um diese Inventarfrage ist vor allen höheren Gerichten und Revisionsinstanzen heftig gekämpft worden. Das Urteil von vielen Rechtsgelehrten ist von den Interessenverbänden eingeholt worden[11].

In Mecklenburg-Schwerin hat man jedoch in solchen Fällen immer eine befriedigende Lösung gefunden. Nach den Akten des mecklenburgischen Gutspächterverbandes ist es nie zu einem Prozeß in dieser Angelegenheit gekommen.

Nachdem wir die Entwicklung der Inventarfrage von verpachteten landwirtschaftlichen Großbetrieben bis auf unsere Tage verfolgt haben, ist es von Interesse zu erfahren, wie heute die Verhältnisse liegen.

Auf Grund meiner Fragebogen haben in 128 Pachtbetrieben 118 Pächter, d. s. 92 %, ihr eigenes Inventar. 7 Pächter = 5 % haben ihre Pachtung mit eisernem Inventar übernommen. Von 3 Pächtern gehört einem das Inventar zu 30 %, zweien zu je 50 %.

Es ist auffallend, daß der weitaus größte Prozentsatz der Pachtungen mit eigenem Inventar des Pächters vor dem Kriege verpachtet worden ist. Die Pachtungen mit eisernem Inventar wurden nach meinen Fragebogen sämtlichst erst während des Krieges oder in der Hauptinflationszeit vergeben. In diesem Falle handelt es sich meistens um Rittergutspachtungen, bei denen der Eigentümer bei einer evtl. wiederkehrenden Inflation nicht Gefahr laufen wollte, das Inventar bei späterer Eigenwirtschaft nicht wieder zurückkaufen zu können.

Bei allen Domänen und Stadtgütern ist es immer üblich gewesen, daß der Pächter eigenes Inventar besaß.

6. Allgemeine Bestimmungen der Pachtverträge.

Neben den eben behandelten Hauptpunkten, die ich als die wichtigsten aus den Pachtverträgen landwirtschaftlicher Großbetriebe in Mecklenburg-Schwerin herausgefunden habe, sind noch Bestimmungen, die in allen Pachtverträgen wiederkehren, kurz zu erwähnen.

Die Pachtzeit läuft heute in Mecklenburg-Schwerin meistens 14—21 Jahre. Diese Anzahl der Jahre steht im Zusammenhang mit der mecklenburgischen Schlagwirtschaft. Es finden sich in dieser in der Regel 7 Schläge vor. So hat denn die Pachtzeit meistens 2 oder 3 Roulancen.

Vor dem Kriege war dem Pächter eine bestimmte Einteilung und Fruchtfolge seines Ackers vorgeschrieben. Eine festgesetzte

Strafe mußte er bezahlen, wenn auf einem Feldstück eine andere Frucht gesät war, als im Vertrage vorgeschrieben. Ja, der Pächter mußte neben der Strafe noch die Kosten für die Entfernung der falschen Frucht und für die Ansamung der im Kontrakt vorgeschriebenen Frucht tragen.

In den Kriegsjahren ist man durch den Nahrungsmangel im Reiche sehr oft von der alten Fruchtfolge abgekommen. Es trat ein starker feldmäßiger Gemüsebau zur Versorgung der Großstädte in den Vordergrund. Selbst Handelsgewächse wurden angepflanzt.

So finden wir denn heute, als Abschluß dieser Entwicklung in den meisten Verträgen, daß dem Pächter eine freie Wirtschaft eingeräumt wird. Die staatliche Domänenverwaltung steht heute grundsätzlich auf dem Standpunkt der freien Wirtschaft für ihre Pächter.

In den meisten Verträgen der verpachteten Rittergüter wird dem Pächter nach dem Kriege eine freie Wirtschaft eingeräumt. Doch ist der Pächter verpflichtet, um einem Raubbau in den letzten Pachtjahren zu steuern, für die letzten 7 Jahre der Pachtzeit einen Bewirtschaftungsplan einzureichen, den er nach Begutachtung des Verpächters durchzuführen hat.

Auch verbieten die meisten Pachtverträge vor dem Kriege dem Pächter, z. T. heute noch, unter keinen Umständen Gras oder Grünfutter, gemäht oder auf dem Halm, Heu, Klee, Rohr, Stroh, Kaff, Kompost, sonstiges Streumaterial oder Dung, soweit dieser auf dem Gute gewonnen wird, zu veräußern.

Der aufziehende Pächter ist in allen Verträgen verpflichtet, die vorhandenen Tagelöhner, Deputatisten, landwirtschaftliche Dienstboten und Altenteiler in ihren bestehenden Dienst- und Lohnverhältnissen bzw. nach den bestehenden und künftigen gesetzlichen und tarifmäßigen Bestimmungen zu übernehmen. Wegen des Baumbestandes und der Hecken ist immer bestimmt, daß der Pächter den inventarienmäßigen Bestand jederzeit erhalten muß.

Eine Verafterpachtung ist meistens nicht gestattet. Sie wird dann laut Kontrakt mit einer Strafe belegt.

Sollte der Pächter in die Lage kommen, seine Pachtung zedieren zu müssen, so kann er das nur unter Zustimmung des Verpächters, denn für den Verpächter ist es verständlicherweise die Hauptsache, einen Pächter zu bekommen, der die Gewähr bietet, daß er den Bedingungen des Kontraktes nachkommt.

Die Sicherheitsleistung des Pächters spielt für den Verpächter eine große Rolle. Vor dem Aufziehen des Pächters sichert sich der Verpächter in Mecklenburg-Schwerin dadurch, daß er vom Pächter eine einjährige Pachtzinsrate für evtl. Konventionalstrafen hinterlegen läßt. Wenn dann die Formalitäten der Übergabe usw. ordnungmäßig erfüllt sind, behält der Verpächter diese einjährige

Pachtzinsrate als Kaution in Händen. Diese Kaution bleibt für den Pächter unverzinslich stehen. Bei den verpachteten Rittergütern in Mecklenburg-Schwerin ist im Pachtvertrage meistens festgesetzt, daß für den Pächter eine Sicherheitshypothek in Höhe der geleisteten Kaution zinslos im Grundbuchblatt des verpachteten Gutes eingetragen wird. Über diese Kaution sind auch in Mecklenburg-Schwerin grundsätzliche Differenzen zwischen Verpächter und Pächter nach der Inflationszeit entstanden. Es gibt hier im Lande Verpächter, die ihre Pächter aufgefordert haben, die durch die Inflationszeit entwertete Kaution aufzuwerten. Die betroffenen Pächter hingegen verlangen von ihrem Verpächter ihre hinterlegte Kautionssumme in Goldmark zurück. Dieser Streit, welcher im Prinzip von der Pächter- und Verpächterorganisation durchgeführt wird, soll vom Reichsgericht entschieden werden.

Dem Verpächter haftet das gesamte Inventar des Pächters sowie sein jetziges und zukünftiges Vermögen, wie es in den Pachtverträgen immer heißt, für seine Forderungen aus dem Pachtvertrage. Die meisten Verpächter in Mecklenburg-Schwerin verlangen auch die selbstschuldnerische Bürgschaft der Ehefrau ihres Pächters, um einer Interventionsklage im Falle des Konkurses oder der Zwangsversteigerung des Pächters von seiten der Ehefrau vorzubeugen.

Es gibt in Mecklenburg-Schwerin keinen Pachtvertrag, in welchem dem Verpächter nicht gewisse Vorbehalte eingeräumt sind, seien sie nun sachlicher oder persönlicher Natur.

Als sachlichen Vorbehalt können wir in allen Pachtkontrakten den Passus ansehen, welcher überall lautet: „Der Verpächter behält sich das Eigentumsrecht und die Ausbeute vor an allen sich auf dem Pachtgrundstück befindlichen und noch zu findenden Quellen, Lager von Mineralien aller Art usw. Des weiteren werden vom Staat oder von den Städten Ländereien vorbehalten, die für Siedlungszwecke oder dgl. späterhin ins Auge gefaßt worden sind.

Etwas Charakteristisches für die mecklenburg-schwerinschen Privatpachtverträge sind die Vorbehalte des Verpächters rein persönlicher Natur. In den betreffenden Kontrakten sind sie mit den sog. „Nebenleistungen" des Pächters bezeichnet.

Wie wir sehen wohnen 40 % der Rittergutsverpächter innerhalb der Gemeinde ihres verpachteten landwirtschaftlichen Großbetriebes. In solchen Fällen bewohnen die Verpächter meistens das Herrenhaus, während der Pächter das sog. Wirtschaftshaus als Wohnung erhalten hat. Da muß dann der Pächter Stallung und Gelaß für die Kutsch- und Reitpferde und für die Wagen des Verpächters stellen. Wohnung für den verpächterischen Kutscher, Gärtner und Förster einräumen. Das Deputat für diese genannten Leute, welches ihm nach den Sätzen des Landarbeitertarifs vom

Verpächter vergütet wird. Dung für den Garten des Verpächters, Futter and Streu für die Pferde des Verpächters zu den Sätzen, die bei Heereslieferungen berechnet werden. Pächter muß für den Verpächter 1—2 Kühe halten, 1—3 Schweine mästen usw. Für die Ausübung der Niederjagd muß er den Wildschaden des Hochwildes, welches dem Verpächter gehört, tragen. Verschiedene Kleinigkeiten hat der Pächter weiterhin für den Haushalt des Verpächters zu liefern.

Diese Nebenleistungen haben oft zu schlimmen Reibereien Anlaß gegeben zwischen Verpächter und Pächter hier in Mecklenburg-Schwerin. Das gute Einvernehmen, welches zu Anfang des Pachtverhältnisses unter den Parteien bestand, ist im Laufe der Pachtjahre durch solche Bestimmungen oft arg getrübt worden.

In Pachtverträgen des mecklenburg-schwerinschen Staates und der Städte finden wir diese Nebenleistungen des Pächters nicht.

In allen Pachtverträgen bei den in Mecklenburg-Schwerin verpachteten landwirtschaftlichen Großbetrieben, schützt sich der Verpächter, mag er der Staat, eine Stadt oder ein Privatmann sein, durch einen dementsprechenden Passus im Kontrakt vor der Einrede des Pächters, den Pachtzins infolge Krieg, Mißwachs oder sonstigen Unglücksfällen zu kürzen.

Hingegen wird in allen Verträgen eine Entschädigung für die entgangene Nutzung einer Fläche Landes zugesagt, welches durch den Bau einer Chaussee, einer Bahnlinie, eines Kanales oder dgl. von der gepachteten Fläche abgetrennt wird.

In einigen privaten Pachtverträgen habe ich die Bestimmung gefunden, daß die Zuständigkeit des BGB. in verschiedenen Fällen ausdrücklich aufgehoben wird. Es lautet da: „Auf diesen Pachtvertrag finden keine Anwendung die §§ 536 und 539 einschließlich, 542, 544, 548, 568 des BGB., soweit sie Bestimmungen zugunsten des Pächters enthalten."

Die Kosten des Vertrages und der Übergabe trägt in allen Fällen in Mecklenburg-Schwerin der Pächter.

Bei den Domänen war vor dem Kriege festgesetzt, daß der Pächter für die Kontraktserteilung an Gebühren zu entrichten hatte:

1. die sämtlichen Stempelkosten,
2. die sog. Kammergebühren mit 1⅓ % des Gesamtbetrages des festgesetzten Pachtzinses aller Pachtjahre.

Heute sind die Kosten die gleichen. Man kann in den Pachtverträgen sogar die steigernde Tendenz in der Festsetzung der Übergabekosten feststellen.

Bei der Verpachtung der städtischen Güter in Mecklenburg-Schwerin hat der Pächter ähnliche Vertragskosten zu bezahlen wie der Domänenpächter. Bis zum heutigen Tage ist man bei dem Satz

von 1⅓ % geblieben. Dieser Satz ist sogar vereinzelnd auf 2 % erhöht worden. Die Stempelkosten und die Gebühr für den städtischen Syndikus fallen zu Lasten des Pächters.

Bei den Privatpachtverträgen ist in der Regel bestimmt, daß der Pächter für den Entwurf des Pachtvertrages und für die Tätigkeit bei Abwickelung des Verpachtungsgeschäftes, Pachtübergabe usw. bei Abschluß des Vertrages an den Sachwalt des Verpächters eine Vergütung von 1⅓ % der zusammengerechneten Pachtsumme aller Jahre zu zahlen hat. Zu dem sind vom Pächter alle Gebühren den Behörden gegenüber zu tragen.

Auch heute noch werden diese hohen Kosten verlangt.

7. Das Verhältnis zwischen Verpächter und Pächter.

Der mecklenburg-schwerinsche Grundbesitzer, welcher vor dem Kriege einen landwirtschaftlichen Großbetrieb verpachtete, hatte in erster Linie das Interesse im Auge, sein Besitztum in einem guten Zustande zu erhalten. So sah er denn vor allem bei der Verpachtung auf die Person des Pächters. Er bevorzugte ehrenwerte, tüchtige Landwirte, die durch ihre Herkunft die Bürgschaft gaben, nach den Regeln eines ordnungsmäßigen Betriebes zu wirtschaften und die Bedingungen des Vertrages pünktlich zu erfüllen.

Der Verpächter war dem Pächter ein wohlwollender Helfer in seinem landwirtschaftlichen Beruf.

Im Kriege 1914—1918 und vor allen Dingen in der Inflation wurde dieses wohlwollende Verhältnis zwischen Verpächter und Pächter durch den Gang der wirtschaftlichen Entwicklung oft sehr getrübt.

Der Verpächter sah in der Inflation den Wert des Geldes schwinden, welches ihm laut Pachtvertrag als Zins bezahlt wurde. Der Pächter hingegen genoß als praktischer Landwirt die Scheinblüte seines Berufsstandes. Dabei zahlte er nach wie vor seine Pachtzinsraten pünktlich in der im Pachtkontrakt festgesetzten nominellen Höhe. Viele Verpächter, die nur auf den Zinsbetrag ihres verpachteten landwirtschaftlichen Großbetriebes angewiesen waren, waren über Nacht nicht mehr in der Lage, daraus ihren Lebensunterhalt zu bestreiten. Ja, es sind auch in Mecklenburg-Schwerin Fälle bekannt, daß solche Verpächter in dieser eben genannten Zeit, d. h. noch vor Inkrafttreten der Pachtschutzordnung, einfach hungern mußten. Ihr Pächter hingegen, der Sachwerte in den Händen hatte, lebte z. T. üppiger als vorher.

Da kann es kein Wunder nehmen, wenn durch solche Zustände ein gereiztes und gespanntes Verhältnis an die Stelle des harmonischen trat. Wie immer in solchen Fällen fanden sich diejenigen zu einer Interessengemeinschaft zusammen, welche sich in

derselben Notlage befanden. Es wurde von seiten der Verpächter der „Reichsschutzbund landwirtschaftlicher Verpächter und Grundeigentümer" ins Leben gerufen. Dieser Bund gibt eine Monatsschrift heraus „Der Verpächter".

Die Pächter stellten die Gegenfront her im „Reichsbund landwirtschaftlicher Pächter" und gaben ebenfalls eine Monatsschrift unter dem gleichen Namen heraus.

Beide Verbände, die heute noch bestehen, suchen durch Wort und Schrift in den Parlamenten, bei den Regierungen und in der Öffentlichkeit Interesse für ihre Sache zu wecken.

Die großen Streitfragen über den Pachtzins, die Inventarfrage und alle andern wichtigen Gegenstände der Pacht, sind von diesen Organisationen bis zu den obersten gerichtlichen Instanzen durchgefochten worden.

Wie wir bei der Behandlung des Pachtrechts sehen, brachte die Pachtschutzordnung dem Verpächter die Aufwertung des Pachtzinses mitten in der Zeit, der Inflation. Somit war er meistens aus der schlimmsten Not der Entwertung seiner Pachtzinseinnahmen gerettet.

Das alte gute Verhältnis zwischen Verpächter und Pächter, wie wir es aus der Vorkriegszeit kannten, kehrte jedoch nicht zurück. Hatte der Verpächter in der Inflation zu leiden gehabt, so eröffnete die Stabilisierung unserer Währung dem Pächter auch in Mecklenburg-Schwerin einen wirtschaftlichen Leidensweg.

Von dieser Zeit der Stabilisierung an bis auf die heutigen Tage kann der Verpächter mit der sich im Wert gleichbleibenden Summe an Pachtgeldern rechnen. Trotz Unrentabilität und Unterbilanz im Betriebe seines Pächters infolge der für die Landwirtschaft ungünstigen Wirtschaftslage, muß ihm der Pachtzins pünktlich ausbezahlt werden.

Wir sehen, daß der Verpächter in der heutigen Zeit, da das bare Geld höher eingeschätzt wird als Sachwerte, mit einem feststehenden, sicheren Einkommen an Geldmitteln zu rechnen hat. Er kann sich sogar die hohen Zinssätze zunutze machen. An Steuern trägt er meistens nur seine eigene Einkommensteuer.

Hat der Pächter durch die Natur seines Berufes auch keine Nahrungssorgen, wie so mancher Verpächter sie in der Inflationszeit kannte, so steht doch ein anderes Schreckgespenst des Lebens vor ihm. Es ist die täglich größer werdende Gefahr, infolge der Wirtschaftsdepression den Beruf und die Scholle aufgeben zu müssen. In vergangenen Zeiten wurde der Pächter durch Kenntnisse, Schnelligkeit, Energie und Ausdauer, gepaart mit der richtigen Verwendung seines Betriebskapitals Herr der Wirtschaftslage. Heute weiß er oft nicht, woher er das Geld nehmen soll, um die Leute auszulohnen.

Seit dem Winter 1923 befindet sich der mecklenburgische Pächter eines landwirtschaftlichen Großbetriebes in derselben wirtschaftlich schwierigen Lage wie jeder andere selbstwirtschaftende Landwirt. Ich brauche an dieser Stelle wohl die Ursachen zur gegenwärtigen Lage der Landwirtschaft nicht zu schildern. Sie sind hinreichend bekannt. In der Frage des landwirtschaftlichen Betriebskredites war der Pächter in der Zeit nach der Stabilisierung unserer Währung noch schlechter gestellt als der Eigentümer. In allen landwirtschaftlichen Großbetrieben Mecklenburgs, mögen sie sich in eigener Regie befinden oder verpachtet sein, fehlte seit 1924 das Betriebskapital. Es war bekanntlich in der Inflation zusammengeschmolzen. In dieser Lage war es dem Eigentümer immerhin möglich, sich mit dem Hypotheken-Kredit zu helfen.

Der Pächter griff in seiner Not zum Wechsel-Kredit, weil ihm keine andere Möglichkeit gegeben war, das Geld, welches für die Fortführung des Betriebes nötig war, zu bekommen. Wie notwendig die Pächter die Betriebsgelder brauchten, erhellt daraus, daß nach meinen Fragebogen 93,4 % der mecklenburgischen Zeitpächter Wechselverbindlichkeiten zur Erlangung solcher Gelder eingehen mußten. Diese Art des Kreditnehmens ist aber dem Landmann, also auch dem Pächter unbekannt gewesen. War schon der kurze Rückzahlungstermin von höchstens 3 Monaten für die Landwirtschaft nicht angebracht, so waren die Zinsen solcher Wechselkredite von 12—18 % überhaupt nicht heraus zu wirtschaften. Arbeitete doch unter früheren normalen Wirtschaftsverhältnissen die Landwirtschaft bekanntlich nur mit 3, höchstens 4 % Verzinsung. Und dann waren die Kredite langfristiger Natur.

In Anbetracht der trostlosen Lage der Pächter hat der mecklenburgische Staat seinen Domänenpächtern im Jahre 1925 bis zu 50 % der Inventarhaftsumme für die Aufnahme von Inventarkrediten freigegeben. Schwerer war es für den Privatpächter, von seinem Verpächter einen Verzicht auf die Inventarhaft zu erlangen. Hier knüpfte der Verpächter meistens neue Forderungen an seine Einwilligung.

Durch die Pächterorganisation, die ihrerseits eine Kreditgenossenschaft ins Leben gerufen hatte, war es dem Pächter möglich, auf dieser genossenschaftlichen Grundlage Inventarkredit zu erlangen. Die Höhe der Kredite war jedoch sehr beschränkt, da die genossenschaftliche Zentralkasse das landwirtschaftliche Pächterinventar nur bis zu 5 % seines Wertes belieh.

Alle diese Erschütterungen und Schwierigkeiten im Wirtschaftsleben des Landwirtes, somit auch des landwirtschaftlichen Pächters, trübten sehr das Verhältnis von Verpächter und Pächter im mecklenburgischen Lande. Man sucht, da die wirtschaftliche

Lage schwer ist, und der Egoismus dann eine große Rolle spielt, auf beiden Seiten aus dem Vertrage einen Vorteil herauszuholen, wo man nur kann. Nur die festumgrenzten Rechte werden geachtet. Sie werden auf beiden Seiten, und wenn es nötig ist, mit Hilfe der Organisation heftig verteidigt. Dabei fragt man nicht danach, ob das Pachtgrundstück und die Allgemeinheit darunter leidet.

Da muß es Aufgabe des Staates sein, als neutrale Instanz, auf Grund der neuen durch Krieg und Inflation hervorgerufenen Geld- und Wirtschaftsverhältnisse, ein Recht für Verpächter und Pächter zu schaffen, welches die Lebensinteressen beider in vollem Maße berücksichtigt.

IV. Die Kreditfrage der landwirtschaftlichen Pächter

Der Anfang ist bereits mit dem Kreditgesetz für landwirtschaftliche Pächter gemacht worden. Ich meine hier das Gesetz betreffend die Ermöglichung der Kapitalkreditbeschaffung für landwirtschaftliche Pächter vom 9. Juli 1926 (RGBl. 399).

Hiernach kann der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks an dem ihm gehörenden Inventar einem zugelassenen Kreditinstitute zur Sicherung eines ihm gewährten Darlehens ein Pfandrecht (§ 1204, Abs. 1 BGB.) ohne Besitzübertragung nach Maßgabe dieses Gesetzes bestellen.

Der Verpfändungsvertrag muß schriftlich bei dem Amtsgericht, in dessen Bezirk der Sitz des Betriebes liegt, niedergelegt werden. Das Pfandrecht erstreckt sich auf das gesamte, dem Pächter gehörende Inventar, welches er z. Zt. der Niederlegung des Pfändungsvertrages besitzt. Auf Grund dieses Pachtkreditgesetzes ist ein Pachtkreditausschuß gebildet worden. Seine Mitglieder werden teils vom Reiche, teils von den Pächter- bzw. Verpächterorganisationen ernannt.

Dieser Ausschuß hat zu prüfen, ob die Kreditinstitute, welche den Pächtern auf Grund des oben genannten Gesetzes das Geld leihen, den Vorschriften Genüge leisten, die für sie aufgestellt worden sind.

Man will den Pächter vor einer evtl. geldlichen Ausbeute durch diese Vorschriften für die Kreditinstitute schützen.

Die vom Pachtkreditausschuß für Mecklenburg-Schwerin zugelassenen Kreditinstitute sind:

1. die Mecklenburgische Depositen- und Wechselbank, Schwerin,
2. die Mecklenburgische Genossenschaftsbank, Rostock,
3. die Mecklenburgische Landesgenossenschaftskasse, Rostock.

Tabelle I

Anzahl der verpachteten Großbetriebe im:

	Verpächter:					
	Privatmann	Stadt	Staat	Genoss.-schaft A.-G.	Kirche	Summa
1. Amt Grevesmühlen	25	—	26	1	—	52
2. „ Güstrow . .	32	1	36	—	2	71
3. „ Hagenow . .	17	1	12	1	—	31
4. „ Ludwigslust .	—	—	8	—	—	8
5. „ Malchin . .	14	1	23	—	—	38
6. „ Parchin . .	7	2	30	—	—	39
7. „ Rostock . .	10	13	43	—	1	67
8. „ Schwerin . .	16	2	20	—	—	38
9. „ Waren . . .	34	3	16	—	—	53
10. „ Wismar . .	24	—	30	—	1	55
1. Stadtbez. Wismar .		1				1
2. „ Güstrow .		2				2
3. „ Schwerin		1				1
4. „ Rostock .		3				3
	179	30	244	2	4	459

Tabelle II

	1. Landwirte		2. Nichtlandwirte		
	a. die regelmäßig verpachtet haben	b. die vorübergehend verpachtet haben	a. Industrielle	b. Rentner	c. Sonstige
1. Amt Grevesmühlen	23	—	1	1	—
2. „ Güstrow . .	25[1])	1	2	4	—
3. „ Hagenow . .	13	—	—	3	1
4. „ Ludwigslust .	—	—	—	—	—
5. „ Malchin . .	9	—	—	5	—
6. „ Parchim . .	3	1	1	2	—
7. „ Rostock . .	8	—	—	1	1
8. „ Schwerin . .	11	—	1	3	1
9. „ Waren . . .	31	—	—	3	—
10. „ Wismar . . .	18	—	2	4	—
	141	2	7	26	3

[1]) 1 Plantagenbesitzer

Tabelle III

Von den privaten Verpächtern wohnen:

	J. G.	A. G.	A. V.	A. L.	A R
1. Im Amte Grevesmühlen	7	16	—	2	—
2. „ „ Güstrow . . .	11	8	5	8	—
3. „ „ Hagenow . .	14	1	1	1	–
4. „ „ Ludwigslust .	—	—	—	—	—
5. „ „ Malchin . . .	5	2	3	1	3
6. „ „ Parchim . . .	1	2	3	—	1
7. „ „ Rostock . . .	5	2	1	2	–
8. „ „ Schwerin . .	6	1	4	5	—
9. „ „ Waren . . .	15	7	6	6	—
10. „ „ Wismar . . .	8	2	9	5	—
	72	41	32	30	4

Erklärung der Abkürzungen:

J. G. = innerhalb der Gemeinde.

A. G. = außerhalb der Gemeinde.

A. V. = außerhalb des Verwaltungsbezirks.

A. L. = außerhalb des Landes.

A. R. = außerhalb des Reiches.

Tabelle IV

Eigentumswechsel bei privaten Pachthöfen	davon durch a) Kauf	b) Erbanfall
1. Im Amt Grevesmühlen	1	24
2. „ „ Güstrow	10	22
3. „ „ Hagenow	2	15
4. „ „ Ludwigslust	—	—
5. „ „ Malchin	1	13
6. „ „ Parchim	2	5
7. „ „ Rostock	3	7
8. „ „ Schwerin	5	11
9. „ „ Waren	8	26
10. „ „ Wismar	7	17
	39	140

Tabelle V

Eigentumswechsel der privaten Pachthöfe durch Kauf:	Vor dem Kriege	Von 1914-18	Von 1918-23	Von 1924-25
1. Im Amt Grevesmühlen	—	1	—	—
2. „ „ Güstrow	7	1	1	1
3. „ „ Hagenow	—	—	2	—
4. „ „ Ludwigslust	—	—	—	—
5. „ „ Malchin	1	—	—	—
6. „ „ Parchim	—	—	2	—
7. „ „ Rostock	1	1	—	1
8. „ „ Schwerin	2	—	2	1
9. „ „ Waren	6	1	1	—
10. „ „ Wismar	3	1	3	—
	20	5	11	3

Tabelle VI

Von 134 befragten Pächtern traten das Pachtverhältnis an:

1.	bis 1900	35 = 26 %
2.	1900—1914	48 = 36 %
3.	1914—1918	16 = 12 %
4.	1918—1923	29 = 22 %
5.	1924—1925	6 = 4 %

Tabelle VII

	Anzahl der selbstbewirtschafteten Großbetriebe	Anzahl der Pachtungen
1882	745	378
1895	794	421
1907	782	446
1925	718	459

Tabelle VIII

Höhe des Pachtzinses pro Morgen im Jahre 1914	3-5 ℳ	5-8 ℳ	8-10 ℳ	10-12 ℳ	12-15 ℳ	15-17 ℳ	17-20 ℳ	20-25 ℳ
Anzahl der Pachtungen	2	26	19	30	22	5	—	1

Tabelle IX

Höhe des Pachtzinses pro Morgen in der Inflationszeit in Pfd. Roggen	Anzahl der Pachtungen
0— 10 Pfd.	—
10— 20 „	1
20— 30 „	2
30— 40 „	5
40— 50 „	8
50— 60 „	13
60— 70 „	20
70— 80 „	12
80— 90 „	4
90—100 „	6
100—110 „	7
110—120 „	6
120—130 „	6
130—140 „	5
140—150 „	—
150—160 „	5

Tabelle X

Heutige Höhe des Pachtzinses pro Morgen in Pfd. Roggen	Anzahl der Pachtungen
0— 10 Pfd.	—
10— 20 „	—
20— 30 „	1
30— 40 „	2
40— 50 „	5
50— 60 „	8
60— 70 „	24
70— 80 „	17
80— 90 „	8
90—100 „	6
100—110 „	13
110—120 „	4
120—130 „	9
130—140 „	8
140—150 „	1
150—160 „	7

Tabelle XI

Vergleich der Pachtzinshöhe von 1914 mit der während der Inflationszeit.

	1. Der Pachtzins in der Inflationszeit ist höher als der von 1914	2. Der Pachtzins in der Inflationszeit ist tiefer als der von 1914	3. Der Pachtzins in der Inflationszeit ist gleich dem von 1914
Anzahl der Pachtungen	7	70	3

Tabelle XII

Vergleich der Pachtzinshöhe mit der von heute.

	Der heutige Pachtzins ist:		
	1. höher als der von 1914	2. Niedriger als der von 1914	3. Gleich dem von 1914
Anzahl der Pachtungen	13	83	3

Tabelle XIII

Es zahlten an Steuern auf den Morgen:

Lfd. Nr. d. Pachtung	1913/14	1925/26	Lfd. Nr. d. Pachtung	1913/14	1925/26
1	0,60 ℳ	5,50 ℳ	31	3,47 ℳ	9,— ℳ
2	2,91 „	7,— „	32	0,50 „	7,50 „
3	0,61 „	7,47 „	33	1,— „	8,— „
4	0,99 „	7,52 „	34	0,75 „	6,10 „
5	0,26 „	4,50 „	35	1,23 „	4,26 „
6	2,50 „	16,28 „	36	0,51 „	5,50 „
7	0,25 „	6,20 „	37	1,21 „	6,67 „
8	0,50 „	9,— „	38	1,— „	6,— „
9	0,25 „	6,60 „	39	0,20 „	8,— „
10	0,35 „	4,65 „	40	0,30 „	6,30 „
11	0,30 „	5,— „	41	0,35 „	8,90 „
12	0,40 „	4,— „	42	0,20 „	9,— „
13	0,50 „	7,— „	43	1,— „	10,— „
14	1,— „	7,— „	44	0,50 „	6,— „
15	2,— „	5,— „	45	0,69 „	7,— „
16	0,50 „	6,90 „	46	0,50 „	5,50 „
17	0,50 „	6,— „	47	0,25 „	3,59 „
18	0,50 „	5,30 „	48	0,78 „	9,40 „
19	0,82 „	8,74 „	49	1,— „	10,— „
20	0,30 „	6,10 „	50	0,30 „	5,— „
21	1,— „	8,40 „	51	1,— „	9,27 „
22	0,30 „	7,60 „	52	0,20 „	6,77 „
23	0,18 „	4,70 „	53	1,— „	6,50 „
24	0,30 „	5,40 „	54	0,40 „	6,30 „
25	0,65 „	7,55 „	55	1,— „	6,10 „
26	0,70 „	6,65 „	56	0,40 „	7,50 „
27	0,50 „	7,20 „	57	0,30 „	9,— „
28	0,70 „	6,20 „	58	0,50 „	5,90 „
29	0,10 „	8,— „	59	0,80 „	10,— „
30	1,— „	6,— „	60	0,80 „	10,— „
			61	0,10 „	4,50 „

Tabelle XIV

1913/14

Lfde. Nr.	Pachtzins pro Morgen ℳ	Steuern pro Morgen ℳ	Summa pro Morgen ℳ	Jährlicher Pachtzins ℳ	Jährliche Steuern ℳ	Summa ℳ
1	12,—	0,60	12,60	24 384,—	1 190,—	25 574,—
2	12,—	2,91	14,91	27 888,—	6 900,—	34 788,—
3	13,25	0,61	13,86	10 600,—	488,—	11 088,—
4	11,—	0,99	11,99	13 036,—	1 263,—	14 299,—
5	6,50	0,26	6,76	19 500,—	780,—	20 280,—
6	23,—	2,50	25,50	8 280,—	900,—	9 180,—
7	10,70	0,25	10,95	8 132,—	190,—	8 322,—
8	10,—	0,50	10,50	26 000,—	1 300,—	27 300 —
9	12,—	0,25	12,25	14 688,—	316,—	15 004,—
10	9,—	0,35	9,35	9 720,—	378,—	10 098,—
11	8,30	0,40	8,70	35 158,—	1 694,—	36 852,—
12	11,—	0,50	11,50	18 524,—	824,—	19 348,—
13	10,—	1,—	11,—	15 200,—	1 520,—	16 720,—
14	8,—	0,50	8,50	6 560,—	410,—	6 970,—
15	8,50	0,50	9,—	17 986,—	1 058,—	19 044,—
16	13,30	0,82	14,12	10 267,—	633,—	10 900,—
17	11,—	1,—	12,—	11 924,—	1 084,—	13 008,—
18	8,—	0,30	8,30	7 776,—	291,—	8 067,—
19	7,—	0,18	7,18	13 020,—	334,—	13 354,—
20	7,—	0,30	7,30	6 300,—	270,—	6 570,—
21	11,50	0,65	12,15	8 970,—	507,—	9 477,—
22	12,—	0,70	12,70	25 728,—	1 500,—	27 228,—
23	13,—	0,50	13,50	20 124,—	774,—	20 898,—
24	10,—	0,70	10,70	17 240,—	1 206,—	18 446,—
25	7,50	0,10	7,60	16 260,—	216,—	16 476,—
26	11,50	1,—	12,50	17,112,—	1 488,—	18 600,—
27	12,—	3,47	15,47	19 200,—	5 552,—	24 752,—
28	12,77	0,50	13,27	17 571,—	688,—	18 259,—
29	5,—	1,—	6,—	9 800,—	1 960,—	11 760,—

Tabelle XIV

1925/26

Pachtzins pro Morgen ℳ	Steuern pro Morgen ℳ				Summa ℳ
7,30	5,50	12,80	14 835,—	11 326,—	26 161,—
6,50	7,—	13,50	15 106,—	14 000,—	29 106,—
4,—	7,47	11,47	3 200,—	5 976,—	9 176,—
8,10	7,52	15,62	10 335,—	9 585,—	19 920,—
5,—	4,50	9,50	15 000,—	13 500,—	28 500,—
12,—	16,28	28,28	4 320,—	5 860,—	10 180,—
11,—	6,20	17,20	8 360,—	4 712,—	13 072,—
6,50	9,—	15,50	16 900,—	23 400,—	40 300,—
6,—	6,60	12,60	7 344,—	8 078,—	15 422,—
9,—	4,65	13,65	9 720,—	5 022,—	14 744,—
3,—	4,—	7,—	12 708,—	16 944,—	29 652,—
9,—	7,—	16,—	15 156,—	11 788,—	26 944,—
7,—	7,—	14,—	10 640,—	10 640,—	21 280,—
11,—	6,90	17,90	9 020,—	5 658,—	14 678,—
12,—	5,30	17,30	25 392,—	11 214,—	36 606,—
9,40	8,74	18,14	7 256,—	6 747,—	14 003,—
8,—	8,40	16,40	8 672,—	9 105,—	17 777,—
5,—	7,60	12,60	4 860,—	7 387,—	12 247,—
4,50	4,70	9,20	8 370,—	8 742,—	17 112,—
5,—	5,40	10,40	4 500,—	4 860,—	9 360,—
6,80	7,55	14,35	5 304,—	4 889,—	10 193,
12,50	6,65	19,15	26 800,—	14 257,—	41 057,—
8,—	7,20	15,20	12 384,—	11 145,—	23 529,—
8,20	6,20	14,40	14 136,—	10 888,—	25 024,—
9,—	8,—	17,—	19 512,—	17 344,—	36 856,—
5,50	6,—	11,50	8 184,—	8 928,—	17 112,—
7,—	9,—	16,—	11 200,—	14 400,—	25 600,—
7,—	7,50	14,50	9 632,—	10 320,—	19 952,—
8,20	8,—	16,20	16 072,—	15 680,—	31 752,—

1913/14

Lfde. Nr.	Pachtzins pro Morgen ℳ	Steuern pro Morgen ℳ	Summa pro Morgen ℳ	Jährlicher Pachtzins ℳ	Jährliche Steuern ℳ	Summa ℳ
30	6,61	1,23	7,84	25 329, –	4712,—	30 041,—
31	8,13	0,51	8,64	13 008,—	916,—	13 924,—
32	9,60	1,21	10,71	16 627,—	2095,—	18 722,—
33	7,—	1,—	8, –	13 328, –	1904,—	15 232,—
34	12,50	0,20	12,70	10 550,—	168,—	10 718,—
35	12,—	0,30	12,30	11 424,—	285,—	11 709, –
36	12,—	0,35	12,35	20 496,—	597,—	21 093,—
37	15,—	0,20	15,20	30 780,—	513,—	31 293,—
38	13,—	1, –	14,—	17 940,—	1380,—	19 320,—
39	15,—	0,69	15,69	42 320,—	1854,—	44 174,—
40	10,—	0,50	10,50	11 200,—	560,—	11 760,—
41	8,59	0,25	8,84	12 814,—	373,—	13 187,—
42	10,40	0,78	11,18	12 896,—	967,—	13 863,—
43	9,75	1,—	10,75	16 380,—	1680,—	18 060,—
44	10,—	0,30	10,30	18 240,—	547,—	18 787,—
45	6,50	0,20	6,70	11 284,—	347,—	11 631, –
46	7,10	1,—	8,10	11 700,—	1648,—	13 348,—
47	8,—	0,40	8,40	11 168,—	558,—	11 726,—
48	10,64	1,	11,64	11 789, –	1108,—	12 897,—
49	14,—	0.40	14,40	14 952,—	427,—	15 379,—
50	16,—	0,30	16,30	13 824,—	259,—	14 083,—
51	5,75	0,50	6,25	10 948,—	952,—	11 900,—
52	10,80	0,80	11,60	14 126,—	1046,—	15 172,—
53	5,—	0,10	5,10	7 620,—	152, –	7 772,—

1925/26

Pachtzins pro Morgen ℳ	Steuern pro Morgen ℳ	Summa pro Morgen ℳ	Jährlicher Pachtzins ℳ	Jährliche Steuern ℳ	Summa ℳ
5,—	4,26	9,26	19 160, -	16 324,—	35 484,—
11,—	5,50	16,50	17 600,—	8 800,—	26 400,—
10,40	6,67	17,07	18 012,—	9 452,—	27 464, -
9,60	6,—	15,60	18 278,—	11 424,—	29 702,—
15,—	8, —	23, —	12 680,—	6 752,—	19 412,—
13,—	6,30	19,30	12 376,—	5 997,—	18 373,—
15, -	8,90	23,90	25 620,—	15 201,—	40 821,—
7,60	9, -	16,60	15 468, -	18 468, -	34 063,—
13,80	10,—	23,80	19 044,—	13 800,—	32 844,—
12,50	7, —	19,50	33 800,—	18 816,—	52 616,—
6,—	5,50	11,50	6 720, -	6 160,—	12 880, -
11,90	3,59	15,49	17 754,	5 356,—	23 110,—
10,—	9,40	19,40	12 400, -	11 656,—	24 056,—
6,—	10,—	16,—	10 080,—	16 800,—	26 880,—
6, -	5,—	11,—	10 944,—	9 120,—	20 064,—
10,—	6,77	16,77	17 360,	11 752,—	29 112, -
6, —	6,50	12,50	9 888, -	10 712,—	20 600,—
13,—	6,30	19,30	18 148,—	8 794, -	26 942,—
14,50	6,10	20,60	16 066,—	6 558,—	22 624,—
13,—	7,50	20,50	13 884,—	8 010,—	21 894,—
12,50	9,—	21,50	10 800,—	7 776, —	18 576,—
6,60	5,90	12,50	12 566,—	11 233,—	23 799,—
8,50	10,—	18,50	11 118,—	13 080,—	24 195,—
10,—	4,50	14,50	15 240,—	6 858,—	22 098,—

Tabelle XV

Auf 1 ha entfallen an Versicherungsgeldern:	
ℳ	Anzahl der Pachtbetriebe
0— 1	—
1— 2	2
1— 3	7
3— 4	11
4— 5	20
5— 6	26
6— 7	22
7— 8	13
8— 9	6
9—10	4
10—11	3
11—12	1
12—15	2
16—20	1
	Summa: 118

Tabelle XVI

An Gebäudereparaturen haben pro ha zu bezahlen:	
ℳ	Anzahl der Pachtungen
0— 1	3
1 – 2	14
2— 3	24
3 – 4	10
4 – 5	10
5— 6	14
6— 7	7
7— 8	4
8— 9	3
9—10	3
10—12	1
12—15	1

Anmerkungen

Zu Abschnitt I.

[1] O. Rabe, Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Pacht.
[2] Maurer, Geschichte der Fronhöfe.
[3] Anton, Geschichte der deutschen Landwirtschaft.
[4] Akten des Staatsarchivs: Taxatio et locatio praefecturarum et practiorum. Vol. I.
[5] Ihde, Amt Schwerin.
[6] Maybaum, Die Entstehung der Gutsherrschaft im nordwestlichen Mecklenburg.
[7] Ihde, ebenda.
[8] Akten des Staatsarchivs: Taxatio et locatio etc. s. o.
[9] Ihde, Amt Schwerin.
[10] Maybaum, ebenda.
[11] Ihde, Amt Schwerin (Meckl. Jahrbücher Bd. 77).
[12] Akten des Archivs der Stadt Rostock.
[13] Akten des Staatsarchivs in Schwerin.
[14] ebenda.
[15] Staatsarchiv-Akten Schwerin.
[16] ebenda.
[17] ebenda.
[18] Akten der Kämmerei und Hospitalverwaltung der Stadt Rostock.
[19] Akten des städtischen Archivs zu Rostock.
[20] Akten im Staatsarchiv zu Rostock.
[21] ebenda.
[22] Akten des Ministeriums für Landwirtschaft etc. in Schwerin.
[23] Westphal, Die Agrarkrise in Mecklenburg in den zwanziger Jahren des vorigen Jahrhunderts.
[24] v. Buchka, Landesprivatrecht der Großherzogtümer Mecklenburg-Schwerin und Mecklenburg-Strelitz.
[25] Akten des Staatsarchivs in Schwerin.

Zu Abschnitt II.

[1] der 2. Absatz § 581 im BGB. lautet: „Auf die Pacht finden, soweit sich nicht aus den §§ 581—597 ein anderes ergibt, die Vorschriften über die Miete entsprechende Anwendung.
[2] R.G.Bl. 1918, S. 123.
[3] Ponfick-Wenzel, Pachtschutz.
[4] ebenda.

Zu Abschnitt III.

[1] Landwirtschaftliche Betriebs-Statistik des Deutschen Reiches.
[2] Akten des Ministeriums für Landwirtschaft, Domänen und Forsten in Schwerin.
[3] Akten der Kämmerei und Hospitalverwaltung in Rostock. Akten des Ministeriums für Landwirtschaft, Domänen und Forsten in Schwerin. Pachtverträge von verpachteten ritterschaftlichen Gütern.
[4] Allgemeine Bedingungen für die Verpachtung der ehemaligen Klostergüter.
[5] wie unter [3].
[6] ebenda.
[7] Akten des meckl.-schwer. Ministeriums für Landwirtschaft, Domänen und Forsten in Schwerin.
[8] B.G.B. § 586.
[9] B.G.B. § 589_2.
[10] B.G.B. § 589_3.
[11] Richter, Das landwirtschaftliche Inventar.

Quellenverzeichnis

I. Handschriftliches.

Akten des Staatsarchivs zu Schwerin.

Akten des Archivs der Seestadt Rostock.

Akten des Meckl.-Schwer. Ministeriums für Landwirtschaft, Domänen und Forsten zu Schwerin.

Akten der Kämmerei, Forst- und Hospitalverwaltung der Seestadt Rostock.

Akten des Meckl.-Schwer. Statistischen Amtes zu Schwerin.

II. Druck- und Zeitschriften.

Balck, A.: Domaniale Verhältnisse in Mecklenburg-Schwerin. Wismar 1864.

v. Below, G.: Probleme der Wirtschaftsgeschichte. Tübingen 1920.

Beiträge zur Statistik Mecklenburgs. 4. Bd. Schwerin 1865.

Bilder zur Lage der Landwirtschaft, Veröffentlichungen Heft 4; Deutscher Schriftenverlag G. m. b. H. Berlin SW 11, Dessauerstr. 6/7.

Blomeyer, A.: Pachtrecht und Pachtverträge, Berlin 1873.

Brinkmann, Hagmann und Lang: Landwirtschaft und Geldentwertung. Berlin 1921.

Buchenberger, A.: Agrarwesen und Agrarpolitik. 2. Aufl., Leipzig 1914.

Buddens: Die Zeitpacht größerer Landgüter. Magdeburg 1838.

v. Buchka, G.: Landesprivatrecht der Großherzogtümer Mecklenburg-Schwerin und Mecklenburg-Strelitz.

Bunsens, Fr.: Das gesetzliche Pfand- und Zurückbehaltungsrecht des Verpächters und Vermieters. Rostock 1884.

v. Bülow, Fr. Fr.: Kameralistische Grundsätze, Erfahrungen und Ansichten. Hamburg 1826.

Dade, Heinr.: Die Entstehung der mecklenburgischen Schlagwirtschaft. Göttingen 1891.

David, E.: Sozialismus und Landwirtschaft. Leipzig 1922.

Denkschrift des Domänenpächter-Verbandes. Die wirtschaftliche Lage der preußischen Domänenbetriebe.

Der Verpächter, Zeitschrift für Land und Recht. Herausgegeben vom Reichsschutzbund landw. Verpächter und Grundeigentümer E. V. Berlin.

Deutscher Landwirtschaftsrat, Materialien zur Beurteilung der Lage der deutschen Landwirtschaft zu Beginn des Jahres 1924. Berlin 1924.

v. Dietze, C.: Die wirtschaftliche und soziale Bedeutung der Zeitpacht in der deutschen Landwirtschaft. (Berichte über Landwirtschaft. II. Das ostelbische Deutschland.)

Derselbe: Die englische Pachtgesetzgebung (Berichte über Landwirtschaft Bd. III. Heft 1.)

Drechsler: Der landwirtschaftliche Pachtvertrag. Halle 1871.

Eggers, K. L.: Über das Niederlegen der Bauern in den ritterschaftlichen Gütern des Herzogtums Mecklenburg-Schwerin. Neue Monatsschrift von und für Mecklenburg. 1796.

Fensch, H. L.: Der Wert des landwirtschaftlichen Inventars. (Deutscher Schriftenverlag. Berlin 1926.)

v. Ferber, C. Chr., Fr.: Über landwirtschaftliche Kontrakte besonders in ökonomischer Rücksicht und Beziehung auf Mecklenburg, 1—3 Schwerin 1800—1817.

v. d. Goltz: Geschichte der deutschen Landwirtschaft. Stuttgart und Berlin 1901.

v. Gülich: Geschichtliche Darstellung des Handels, der Gewerbe und des Ackerbaues. 1835.

Hacker, H.: Das Kloster Ribnitz und seine Klostergüter. (Dissertation Hamburg.)

v. Honstedt: Verpachtung der Landgüter, Hannover 1837.

Hüllmann, K. Dr.: Geschichte der Domanien-Benutzung in Deutschland. Frankfurt a. Oder. 1807.

Ihde: Amt Schwerin (Meckl. Jahrbücher Bd. 77).

Kaysel: Mit kleinen Schriften über die meckl. Verfassung.

Kötschke, R.: Allgem. Wirschaftsgeschichte des Mittelalters. Jena 1924.

Lietzmann, R.: Die Unternehmungsformen. Stuttgart 1922.

Maybaum, H.: Die Entstehung der Gutsherrschaft im nordwestlichen Mecklenburg. Berlin 1926.

Maurer: Geschichte der Fronhöfe. Erlangen 1862/63.

Patentverordnung wegen Ausgleichung der Kriegsschäden zwischen Pächter und Verpächter. (Friedrich Franz Schwerin d. 2. 12. 1808.)

Pachtkontrakt aus der Zeit Karl Leopolds. (Sammelband meckl. Verordnungen 1—23.)

Ponfick-Wenzel: Pachtschutz. (Die einschlägige Gesetzgebung.) Berlin 1921.

Dieselben: Reichspachtschutz (Kommentar). Berlin 1925.

Posser, C.: Pacht, Pachtrecht und Pachtvertrag über größere Landgüter in Österreich. Prag 1880.

Rabe, O.: Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Pacht. Berlin 1891.

Raabe: Gesetzsammlung für die Meckl.-Schwer. Lande. 1844/59.

Reichsbund landwirtschaftlicher Pächter. (Monatszeitschrift Berlin.)

Richter H.: Das landwirtschaftliche Inventar, Berlin 1922.

Skalweit, A.: Das Pachtproblem. Bonner agrarpolitische Untersuchungen. Heft 1. 1922.

v. Trumb: Handbuch über Pacht und Pachtverträge. Wiesbaden 1822.

Vitense, O.: Geschichte Mecklenburgs. Gotha 1920.

Wendt, E.: Die staatliche Selbstbewirtschaftung von Domänen in Preußen, Sachsen und Braunschweig.

Westphal, H.: Die Agrarkrisis in Mecklenburg in den zwanziger Jahren des vorigen Jahrhunderts. Rostock 1925.

III. Gesetze.

Verordnung des Bundesrats vom 15. 3. 1918 (R.G.Bl. S. 123) über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken.

Gesetz, betreffend die Ermöglichung der Kapitalkreditbeschaffung für landwirtschaftliche Pächter. Vom 9. Juli 1926 (R. G. Bl. S. 399).

Regierungsblatt des Freistaates Mecklenburg-Schwerin.

Lebenslauf.

Am 15. September 1897 wurde ich, Hugo Buhl, zu Unna i. Westfalen als Sohn des Ökonomierats Paul Buhl geboren. Nach Absolvierung des Reform-Realgymnasiums trat ich 1915 in das Heer ein. Im Laufe des Krieges 1914/18 wurde ich zum Offizier befördert und erwarb mir das Eiserne Kreuz 2. und 1. Klasse.

Nach längerer praktischer Betätigung in der Landwirtschaft, widmete ich mich dem Studium der Wirtschaftswissenschaften und der Landwirtschaft an der Universität und Landwirtschaftlichen Hochschule zu Berlin und an der Universität Halle. Hier bestand ich das landwirtschaftliche Staatsexamen im Jahre 1922.

Dann übernahm ich die Bewirtschaftung der Güter Neuhaus und Bollhagen mit dem dazugehörigen Kurhaus und Torfwerk. Im Jahre 1924 vermählte ich mich mit Gisela Dannhausen aus Bockenem am Harz. Aus dieser Ehe ist ein Kind hervorgegangen.